

Оценщик
Кузнецова Светлана Ивановна
Свидетельство о членстве в
РОО «РОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
№4348 от 25 апреля 2008 года
т. +7 (951-406-9158)

Отчет № 1201 **от 05.06.2020 г.**

Об определении рыночной стоимости:

**1. Нежилое здание общей площадью 1381,5 кв. м. расположенное по адресу:
Москва, р-н Кузьминки, пр-кт Волгоградский, д. 102. Кадастровый номер:
77:04:0004003:1069.**

**2. Земельный участок площадью 789 кв. м. расположенный по адресу:
Москва, пр-кт Волгоградский, вл. 102. 77:04:0004003:155.**

Дата оценки

05.06.2020 г.

Заказчик

ООО «ЗЕРАВШАН»

г. Москва - 2020



Уважаемый Владимир Сергеевич!

В соответствии с Договором № 1201 от 05.06.2020 г. я произвела оценку объекта оценки.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости имущества, в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России, Стандартами ООО «РОО».

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, я пришла к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 05.06.2020 г. составляют:

Объект оценки:

1. Нежилое здание общей площадью 1381,5 кв. м. расположенное по адресу: Москва, р-н Кузьминки, пр-кт Волгоградский, д. 102. Кадастровый номер: 77:04:0004003:1069. Рыночная стоимость: 69 988 089,00 (Шестьдесят девять миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьдесят девять) рублей 00 копеек.

2. Земельный участок площадью 789 кв. м. расположенный по адресу: Москва, пр-кт Волгоградский, вл. 102. 77:04:0004003:155 Рыночная стоимость: 142 097 028,00 (Сто сорок два миллиона девяносто семь тысяч двадцать восемь) рублей 00 копеек.

Нежилое здание общей площадью 1381,5 кв. м. расположенное по адресу: Москва, р-н Кузьминки, пр-кт Волгоградский, д. 102. Кадастровый номер: 77:04:0004003:1069 с земельным участком площадью 789 кв. м. в собственности. Рыночная стоимость: 212 085 117,00 (Двести двенадцать миллионов восемьдесят пять тысяч сто семнадцать) рублей 00 копеек.

Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной мной, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
специалист по оценке



Кузнецова С.И.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
3. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ и ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	26
8.1. Обзор подходов к оценке.....	26
9. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА и ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО и ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	29
10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	31
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	34
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	35
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	36
ПРИЛОЖЕНИЕ	37

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Понятие "**рыночная стоимость**", используемое в данном Отчете, раскрывается в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объекта оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой собственность может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода контроля над компанией и т.д.) и иных факторов, непосредственно относящихся к особенностям конкретной сделки.

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 для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.(п.8 ФСО №2)

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей (например: здания, сооружения). Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Объект 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 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (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. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

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.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по характеристикам.

Право собственности – субъективное гражданское право, закрепленная законом возможность лица по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащем ему имуществом, одновременно принимая на себя бремя и риск его содержания.

Корректировка – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, которая вызвана влиянием конкретного элемента сравнения.

Наиболее эффективное использование - использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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 устаревания.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация в соответствии с п.21 ФСО №3	
Объект оценки:	Нежилое здание общей площадью 1381,5 кв. м. расположенное по адресу: Москва, р-н Кузьминки, пр-кт Волгоградский, д. 102. Кадастровый номер: 77:04:0004003:1069 с земельным участком площадью 789 кв. м. в собственности.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Для целей 127-ФЗ
Предполагаемое использование результатов оценки:	Проведение торгов
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Обстоятельства, обуславливающие определение ликвидационной стоимости	Не выявлено
Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки определяется в виде единого числа без указания интервала.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	05.06.2020 г.
Дата проведения осмотра объекта оценки	05.06.2020 г.
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	
<p>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав требования. Право оцениваемой собственности является достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в отчете.</p> <p>3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, узлов. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации.</p> <p>5. Оценка производится исходя из того факта что Нежилое здание имеет действующих арендаторов. - Договор 14223 аренды нежилых помещений от 29.12.2018 года (срок 7 лет) Средний ежемесячные доход 1,5 до 2 млн. рублей.</p> <p>6. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову из суда или на основании отдельного договора с заказчиком.</p> <p>7. Мнение оценщика относительно стоимости объектов действительно на дату оценки.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.</p> <p>10. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.</p>	

11. В отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, а также экологического загрязнения объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и загрязнений с учетом обстоятельств выявленных в процессе осмотра. (п.7 ФСО №7).

12. При заключении договора на проведения оценки для целей залога, заказчик предупрежден о необходимости сообщить оценщику специальные требования, предъявляемые к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству РФ, залогодержателя. При оценке объекта оценки оценщик исходит из того, что специальные требования отсутствуют.

Дополнительная информация в соответствии с п.8 ФСО-7

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание Земельный участок
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	- Выписка из ЕГРН от 07.02.2020 г. - Договор №2 купли-продажи нежилого здания от 25.04.2014 г. - Дополнительное соглашение № 1 к Договору №2 купли-продажи нежилого здания от 25.04.2014 г. - Договор №1 купли-продажи земельного участка от 25.04.2014 г. - Дополнительное соглашение № 1 к Договору №1 купли-продажи земельного участка от 25.04.2014 г. - Технически паспорт нежилого здания
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	- Договор 14223 аренды нежилых помещений от 29.12.2018 года (срок 7 лет) Средний ежемесячные доход 1,5 до 2 млн. рублей.

Дополнительная информация в соответствии с п.10 ФСО-9

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют:	Особенностей нет
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:	В течение 5 рабочих дней с момента подписания договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов:	Нет необходимости

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (действующая редакция) утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом

Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 — является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков ООО «РОО».

3.СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ и ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:	ООО «ЗЕРАВШАН» в лице Арбитражного управляющего Синеокого Владимира Сергеевича.
Оценщик:	Кузнецова Светлана Ивановна Паспорт серия 5203 № 510535 Выдан: Первомайским УВД Советского административного округа г. Омска 10.06.2003 г. Код подразделения: 552-004 644083, г. Омск, ул. Коммунальная, д. 13, кв.24 ИНН 550105035581
Номер контактного телефона оценщика	т. 8-951-406-9158
Почтовый адрес оценщика (место нахождения оценщика)	644 106, г. Омск, ул. Звездная 6 кв. 79
Адрес электронной почты оценщика	deadent1@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в СРО:	Свидетельство о членстве в СРО оценщиков №004348. Выдано Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» 25.04.2017 г. Оценщик включен в реестр РОО: 25.04.2008.
Документы, подтверждающие получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом от 27.12.2006 г. о профессиональной переподготовке: ПП № 724222. Специализация: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом выдан: Высшая школа приватизации и предпринимательства. Институт.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страховой полис № 433-121121/18/0325R/776/00002/18 – 004348 от 07.09.2018 г. обязательного страхования ответственности оценщика. Срок действия полиса страхования с 01 января 2019 года по 30 июня 2020 года. Лимит ответственности Страховщика 300 000 рублей.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор:	Нет
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Кузнецова С.И. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	Не привлекались

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание общей площадью 1381,5 кв. м. расположенное по адресу: Москва, р-н Кузьминки, пр-кт Волгоградский, д. 102. Кадастровый номер: 77:04:0004003:1069 с земельным участком площадью 789 кв. м. в собственности.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Заказчик оценки	ООО «ЗЕРАВШАН» в лице Арбитражного управляющего Синеокого Владимира Сергеевича.
Исполнитель оценки	Кузнецова Светлана Ивановна Паспорт серия 5203 № 510535 ОГРНИП 307550114200182, ИНН 5501050355 Свидетельство о членстве в СРО оценщиков №0004348 от 25.04.2017 г. Выдано Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков»
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	1. Сравнительный подход: 212 085 117,00 рублей Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	1. Рыночная стоимость объекта оценки составляет: 212 085 117,00 рублей

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН от 07.02.2020 г.
- Договор №2 купли-продажи нежилого здания от 25.04.2014 г.
- Дополнительное соглашение № 1 к Договору №2 купли-продажи нежилого здания от 25.04.2014 г.
- Договор №1 купли-продажи земельного участка от 25.04.2014 г.
- Дополнительное соглашение № 1 к Договору №1 купли-продажи земельного участка от 25.04.2014 г.
- Технически паспорт нежилого здания

Правообладатель объекта оценки	ООО «ЗЕРАВШАН»
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения права)	Ипотека, Запрет на строительство (реконструкцию) Аренда

Нежилое здание общей площадью 1381,5 кв. м. расположенное по адресу: Москва, р-н Кузьминки, пр-кт Волгоградский, д. 102. Кадастровый номер: 77:04:0004003:1069 с земельным участком площадью 789 кв. м. в собственности.	
Характеристика местоположения объекта оценки	
Город	г. Москва
Адрес	р-н Кузьминки, пр-кт Волгоградский, д. 102.
Преобладающая застройка	Жилая

Проходимость	Отличная
Транспортная доступность	Отличная
Экологическая обстановка	Плохая
Общая характеристика объекта оценки – описание здания	
Состояние здания, в т.ч. внешний вид (субъективная оценка)	Отличное
Парковка	Не имеется
Техническое обеспечение	- Холодное водоснабжение - Горячее водоснабжение - Электроснабжение - Отопление - Канализация - Телефон,
Характеристика объекта оценки – информация по помещению	
Внутренняя отделка	Выполнен ремонт под магазин (Хороший)
Наличие арендаторов	- Договор 14223 аренды нежилых помещений от 29.12.2018 года (срок 7 лет) Средний ежемесячные доход 1,5 до 2 млн. рублей.

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Согласно п. 11 ФСО №7 Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов или иных факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Общая социально-экономическая ситуация в России оказывает прямое влияние на перспективы рынка недвижимости как в целом по стране, так и в отдельных регионах, в том числе на территории города Москвы.

Согласно официальным данным Федеральной службы государственной статистики РФ (http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-06-2019.pdf) базовые итоги социально-экономического развития страны за первое полугодие 2019 года относительно аналогичного периода 2018 года представлены следующими показателями.

Согласно данным Банка России, темпы роста российской экономики с начала года складываются ниже ожиданий. Это связано со слабой динамикой инвестиционной активности, а также значительным снижением годовых темпов роста экспорта, в том числе на фоне ослабления внешнего спроса. Во 2 квартале 2019 года квартале намечилось ускорение годового роста промышленного производства, которое может не иметь устойчивый характер. Продолжилось снижение годового темпа роста оборота розничной торговли в условиях сокращения реальных располагаемых доходов населения. Безработица находится на исторически низком уровне, однако в условиях сокращения числа занятых и рабочей силы это не создает избыточного инфляционного давления.

В первом полугодии 2019 года бюджетная политика оказала дополнительное сдерживающее влияние на динамику экономической активности, что отчасти связано со смещением сроков реализации ряда запланированных Правительством национальных проектов. Со второй половины 2019 года ожидается увеличение государственных расходов, в том числе инвестиционного характера.

На краткосрочном горизонте дезинфляционные риски преобладают над проинфляционными. Это прежде всего связано со слабой динамикой внутреннего и внешнего спроса. При этом значимыми рисками остаются повышенные и незаякоренные инфляционные ожидания. Сохраняются риски замедления роста мировой экономики, в том числе вследствие дальнейшего ужесточения международных торговых ограничений. Геополитические факторы могут привести к усилению волатильности на мировых товарных и финансовых рынках и оказать влияние на курсовые и инфляционные ожидания. Факторы со стороны предложения на рынке нефти могут усиливать волатильность мировых цен на нефть. Однако произошедший в июне-июле 2019 года пересмотр ожидаемых траекторий процентных ставок в США и еврозоне снижает риски значительного оттока капитала из стран с формирующимися рынками.

Бюджетная политика может оказать значимое влияние на динамику инфляции как на краткосрочном, так и на среднесрочном горизонте. Догоняющий рост бюджетных расходов во втором полугодии текущего года может иметь проинфляционный эффект в конце 2019 — начале 2020 года. В дальнейшем повышательное давление на инфляцию могут оказать возможные решения об использовании ликвидной части Фонда национального благосостояния сверх порогового уровня в 7% ВВП.

Оценка Банком России рисков, связанных с динамикой заработных плат, цен на отдельные продовольственные товары, возможными изменениями в потребительском поведении, существенно не изменилась. Эти риски остаются умеренными.

При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России допускает возможность дальнейшего снижения ключевой ставки и переход к нейтральной денежно-кредитной политике в первой половине 2020 года. Банк России будет принимать решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков.

Мнения аналитиков относительно динамики доходов российских семей за рассматриваемый период разнятся, следует привести два противоположных мнения.

Согласно исследованию холдинга «Ромир», у россиян рекордно вырос объем свободных денег. В июне 2019 года их стало на 11,4% больше, чем в мае — показатель вырос до 33,1 тыс. рублей и стал

рекордным за всё время наблюдения, за исключением декабря 2018 года. Свободные деньги — средства, которые остаются у среднестатистического российского домохозяйства после покупки необходимых товаров повседневного спроса и оплаты услуг.

По мнению холдинга «Ромир» «Это, прежде всего, связано с началом сезона отпусков, а значит, с получением дополнительных выплат, так называемых отпускных. И даже небольшой рост повседневных расходов в минувшем июне не смог эти отпускные прибавки нивелировать».

В городах-миллионниках июньские показатели по сравнению с майскими выросли на 12% до 42 тыс. рублей, в городах с более 500 тыс. жителей — на 11,7%, до 34,5 тыс. рублей. В городах с населением свыше 100 тыс. человек — на 10,2%, до 23,8 тыс. рублей.

Рост объема «свободных денег» отмечался и в мае по сравнению с апрелем — с 27,4 тыс. до 28,7 тыс. рублей. После уточнения показатели составили 29,1 тыс. против 29,7 тыс. рублей. Среднегодовое значение индекса с учетом показателя июня текущего года составляет 27,2 тыс. рублей.

С другой стороны, согласно исследованию сервиса онлайн-кредитования «Робот «Займер», проведенному в июле 2019 года три четверти россиян нуждаются в дополнительных средствах до получения зарплаты. При этом примерно 40% россиян не хватает около 10 тысяч рублей, а 7% россиян граждан нуждаются в дополнительных 6–8 тысячах рублей к получаемой зарплате. Как было установлено в ходе интернет-опроса, 38,4% россиян часто требуется около 10 тысяч рублей, чтобы благополучно закрыть разрывы в семейном бюджете. Примерно 6,8% граждан нуждаются в дополнительных 6–8 тысячах рублей к получаемым зарплате или пособию, а 8,4% — в пяти тысячах рублей». Эксперты дополнительно сообщают, что еще 10,2% россиян необходимо 3–4 тысячи рублей, а 11,4% — обычно не более 1–2 тысяч рублей. В то же время практически четверть россиян не нуждается в дополнительных средствах между зарплатами.

Согласно данным Росстата, реальные располагаемые доходы россиян (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на инфляцию), в первом полугодии 2019 года снизились на 1,3% в годовом выражении, во втором квартале спад замедлился до 0,2% с 2,5% в первом. При этом реальные зарплаты в России в июне текущего года выросли на 2,3% в годовом выражении, в первом полугодии — на 1,8%.

Одно из главных определяющих значений для рынка недвижимости имеет состояние строительной сферы.

По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат) в январе-июне 2019 года в РФ ввели в эксплуатацию 30,1 млн кв.м жилья, что на 3,7% больше показателя за аналогичный период прошлого года.

Как отмечается, в июне текущего года в стране было построено 5,9 млн. кв.м жилья, что на 11,4% больше, чем в июне 2018 года. Положительная динамика в жилищном строительстве фиксировалась четвертый месяц подряд — в мае рост составил 29,6%, в апреле — 6,7%, в марте — 0,6%. Предыдущие 11 месяцев отмечалось снижение объемов ввода жилья.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в июне текущего года составил 802 млрд рублей (+0,1% относительно июня 2018 года), в январе-июне — 3 трлн 542,8 млрд рублей (+0,1%).

Согласно паспорту нацпроекта "Жилье и городская среда", по итогам 2019 года в России планируется построить 88 млн. кв.м жилой недвижимости. К 2021 году объемы жилищного строительства планируется увеличить до 94 млн. кв.м, к 2024 году — до 120 млн. кв.м.

Министерство строительства РФ обратило особое внимание на то, что ввод жилья в стране отстает от показателей, заложенных в паспорт нацпроекта. Также отмечается, что снижение объемов ввода жилья связано с кризисным 2014 годом, а переход жилищного строительства на проектное финансирование с 1 июля 2019 года также может оказать негативный кратковременный эффект на показатели ввода, поскольку застройщикам нужно будет адаптироваться к новым условиям.

Президент РФ Владимир Путин в текущем году заявил, что переход на эскроу-счета вызвал сокращение жилищного строительства.

Для рынка жилой недвижимости сфера ипотечного кредитования, без преувеличения, является не только индикатором состояния, но и важнейшим двигателем развития.

Согласно данным аналитического центра ДОМ.РФ (государственная структура), совокупный ипотечный портфель (задолженность по ипотеке на балансах банков приобретенные права требований по данным Банка России, секьюритизированные кредиты на балансах ипотечных агентов на конец мая 2019 г. достиг 7,6 трлн руб. (+21,7% к концу мая 2018 г.).

За 5 месяцев текущего года портфель вырос на 510 млрд. руб. (+22% к приросту портфеля за 5 месяцев 2018 г.). По данным Банка России, за 5 месяцев 2019 г. выдано 478 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,05 трлн. руб. (-11,9% в количественном и -1,9% в денежном выражении к 5 месяцам 2018 г.).

Доля рефинансирования (новых кредитов, выданных на погашение ранее взятых ипотечных кредитов) составила 5,2% (за 5 месяцев 2018 года – 14,1%). Продолжается рост выдачи «новой ипотеки» (за вычетом рефинансирования): за 5 мес. 2019 г. выдано около 454 тыс. «новых» ипотечных кредитов на сумму более 992 млрд. руб. (+8% к 5 месяцам прошлого года). В мае 2019 г. выдано 85,1 тыс. кредитов на 187 млрд. руб. (-28,0% в количественном и -20,4% в денежном выражении к маю 2018 года). Средние ставки по ипотеке за 5 мес. 2019 г. составили 10,33% (+0,67 п. п. к 5 месяцам прошлого года). Средние ставки по кредитам, выданным в мае, достигли 10,54% (+0,98 п. п. к маю 2018 года). По кредитам на новостройки ставки в мае 2019 г. – 10,03% (+0,64 п. п.), на вторичное жилье – 10,80% (+1,17 п. п.). Средняя ставка по ипотеке на квартиры в новостройках в мае снизилась на 0,2 п. п. к апрелю текущего года – это результат роста объемов выдач по программе «семейной ипотеки» после внесения изменений в апреле (в 2,2 раза по сравнению с апрелем 2019 года).

Согласно мнению аналитиков Альфа-банка потенциал роста выдач ипотеки в 2019 году «более ограниченным, чем в 2018». Согласно мнению аналитического центра «Русипотеки» - выдача ипотеки за 2019 г. вырастут до 3,3 трлн руб. Рост, скорее всего, будет, но гораздо меньший, чем был в 2018 году. А по мнению аналитиков «Дом.РФ» выдачи ипотеки в 2019 году будут сопоставимы с 2018 годом. При этом, некоторые эксперты ожидают результатов ниже чем в 2018 году. В частности, в базовом сценарии «Эксперт РА» выдачи не превысят 2,5 трлн руб., но если инфляционные риски реализуются полностью и ЦБ РФ придется существенно повысить ключевую ставку, то могут упасть до уровня 2017 г. — около 2 трлн руб.

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости: 1. Рынок жилой недвижимости; 2. Рынок коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость - здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. Коммерческая недвижимость включает в себя офисные здания, объекты промышленности, гостиницы, торговые центры, магазины, сельскохозяйственные предприятия, склады и гаражи.

Рынок коммерческой недвижимости сегментирован: 1.Офисные помещения; 2.Торговые помещения; 3.Нежилые помещения, расположенные в жилых многоквартирных домах (street retail) 4.Производственно-складские помещения; 5.Иные Объектом оценки являются Нежилое здание, коммерческого назначения. Оцениваемый объект относится к сегменту рынка недвижимости — Нежилые помещения, Торговые помещения.

6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Рынок ТРЦ Москвы – итоги I квартала 2020 года

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2020 года на рынке торговой недвижимости. По результатам исследования аналитиками были определены ключевые события рынка ритейла: В I квартале 2020 года на московском рынке торговой недвижимости были введены в эксплуатацию два торговых центра: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м). По итогам I квартала вакантность в ТЦ столицы составляет 6,5%, что на 0,5 п. п. ниже, чем в аналогичном квартале прошлого года. Наблюдается низкая активность со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 4 новых бренда, в аналогичном периоде 2019 года – 5 брендов. Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за I квартал и в целом остались на прежнем уровне.

Основные показатели рынка торговых площадей в I квартале 2020 г.

Основные показатели*	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈1 470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

* Приведены показатели только по качественным профессиональным ТЦ.

** Изменение по сравнению с показателем на конец 2019 г..

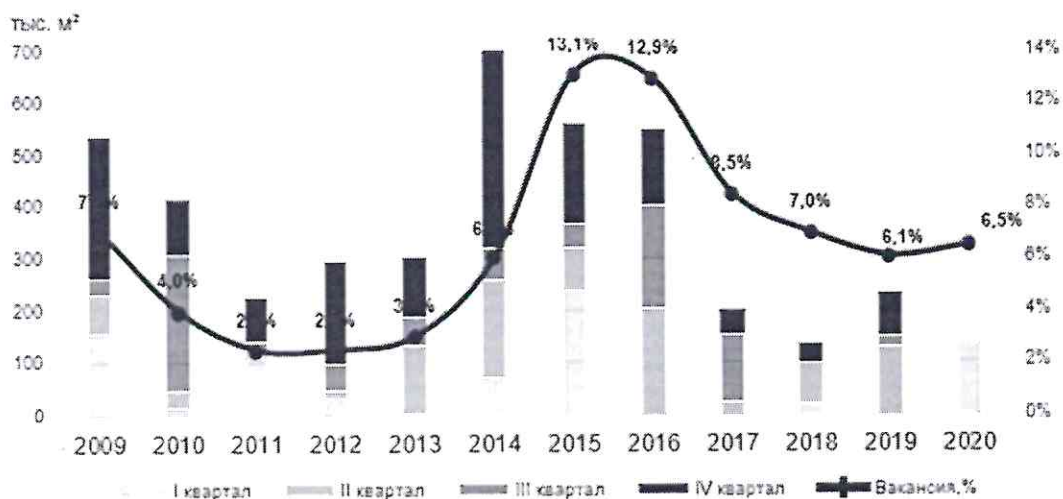
Предложение торговых площадей в Москве

По итогам I квартала 2020 года общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 13,5 млн кв. м (GLA – 6,51 млн кв. м). Рост показателя обеспечило открытие двух торговых центров: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м). Стоит отметить, что второй объект на текущий момент не функционирует в связи с введенными ограничениями на работу развлекательных центров.

Ввод нового предложения суммарной арендопригодной площадью 138 000 кв. м составляет 17,3% от всего запланированного на 2020 год объема.

Открытия аутлетов The Outlet и Vnukovo Premium Outlet, а также объектов редевелопмента сети кинотеатров ADG Group, анонсированные на I квартал 2020 года, перенесены на следующие кварталы.

Динамика открытия новых ТЦ/ТРЦ и доля вакантных площадей



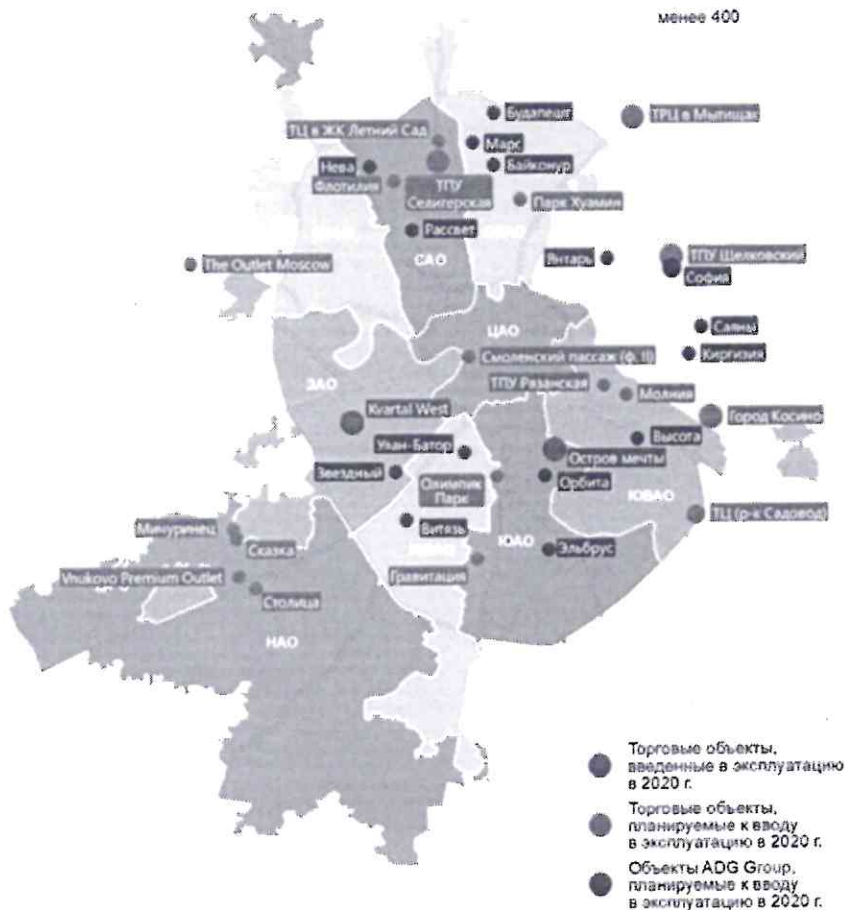
Торговые центры, открывшиеся и планируемые к открытию в 2020 г.

Аренднопригодная площадь торговых объектов (GLA), тыс. м²

- более 50
- 30 - 50
- менее 30

Обеспеченность торговыми площадями (GLA), м²/1 тыс. чел.

- более 800
- 600 - 800
- 400 - 600
- менее 400



Спрос на площади в ТРЦ Москвы

Уровень вакансии в торговых центрах Москвы за I квартал 2020 года существенно не изменился и составил 6,5%, что на 0,5 п. п. ниже показателя I квартала 2019 года и на 0,4 п.п. выше итогового показателя прошлого года. В расчете вакансии не учитывался ТЦ «Остров Мечты», т.к. на момент исследования объект не осуществлял работу. В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта.

В I квартале 2020 года на российский рынок вышло 4 международных розничных оператора, на 1 меньше, чем за аналогичный период 2019 года. Среди дебютантов – бренды, соответствующие ценовым сегментам «выше среднего», различных профилей: «одежда, обувь, белье», «спорт», «косметика и парфюмерия».

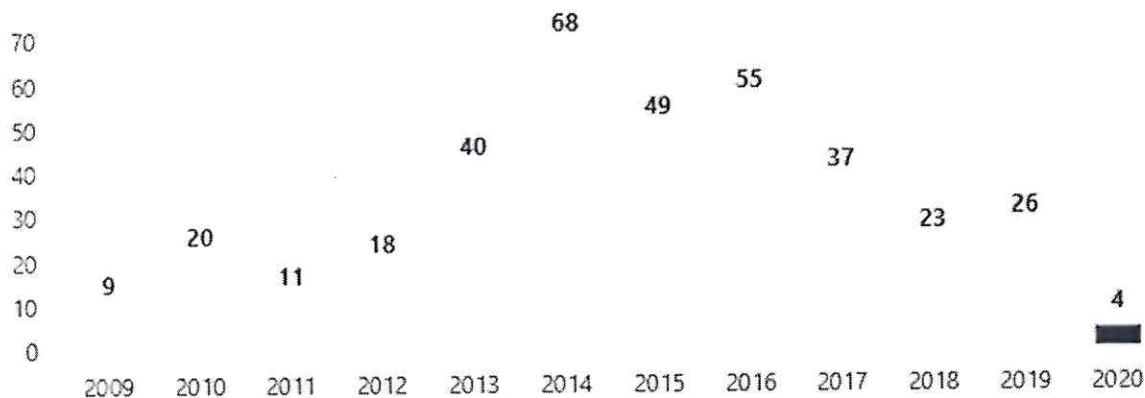
Международные ритейлеры, вышедшие на российский рынок в I квартале 2020 г.

№	Бренд / торговый оператор	Страна происхождения бренда	Профиль	Ценовой сегмент
1	UFC Gyms	США	Спорт	Выше среднего
2	Filorga	Франция	Косметика и парфюмерия	Выше среднего
3	Suitsupply Woman	Нидерланды	Одежда / Обувь / Белье	Премиум
4	Ereda	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиум

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет (по ценовому сегменту)



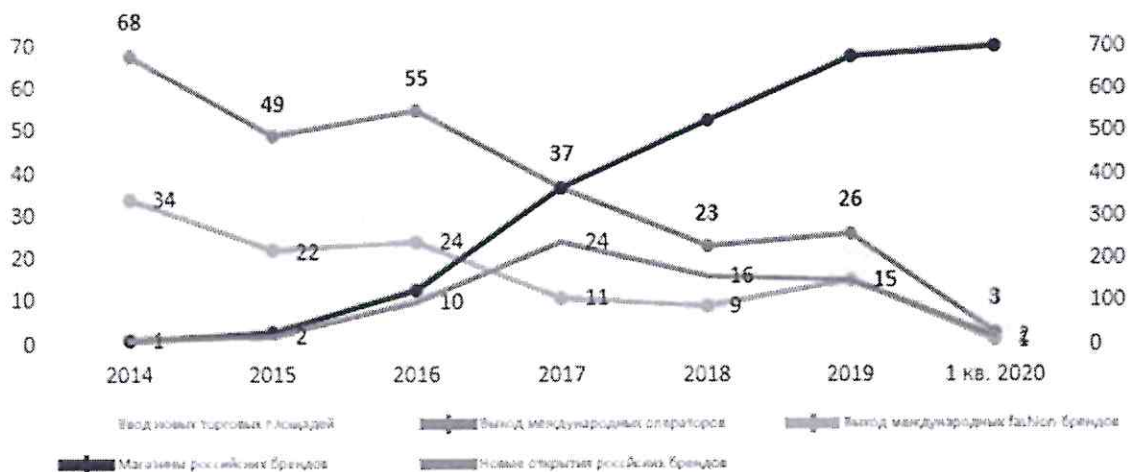
Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет (шт.)



В 2020 году ожидается выход брендов &OtherStories (одежда), WeekDay (одежда), Urban Revivo (одежда), Minimi (детская одежда), Skin&Co Roma (косметика), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», парка развлечений японской группы Round One Corporation в ТРЦ «Европейский», датской сети товаров для дома JYSK.

Отмечается активное развитие торговых точек российских дизайнеров – 40 магазинов в ключевых ТЦ столицы в 2019 году против 20 годом ранее. Основной прирост обеспечено развитием таких брендов как: BRUSNIKA, 12Storeez, Ame-store. Профиль большинства российских брендов – это «одежда» (95%), 44% брендов позиционируют себя в среднем ценовом сегменте, около трети (27%) – игроки сегмента «выше среднего».

Торговые точки брендов российских дизайнеров



Евгения Хакбердиева, директор департамента торговой недвижимости Knight Frank, отмечает: «В конце I квартала на первый план вышло решение глобальных проблем, оказывающих сильное негативное влияние на все сферы экономики, в частности на рынок торговых центров – как на девелоперов, так и ритейлеров. В условиях существующей неопределенности и введения принудительных ограничительных мер рынок пытается подстроиться под новые правила. Наибольшую активность проявляют игроки онлайн сектора, в частности продуктового.

Стоит отметить «мобилизацию», которую проявляют участники рынка. Так, ассоциация участников fashion-индустрии запустила проект «Свободные мощности», который предоставляет возможность разместить заказ коллекции онлайн. Wildberries предлагает программу трудоустройства, компания Bosco задействовала часть производства для пошива медицинских масок, а косметические бренды Mixit и Faberlic займутся выпуском антисептиков».

Коммерческие условия аренды площадей в ТЦ Москвы

По итогам I квартала 2020 года не отмечено значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы – фиксируются небольшие изменения уровня верхней ставки процента с товарооборота по некоторым операторам в пределах 3-7%, что связано в большей степени с индексацией в результате переподписания договоров.

Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне «фуд-корта» и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 000 руб./кв. м/год. В то время как минимальные ставки аренды устанавливаются для аренды площадей более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000 - 10 000 руб./кв. м/год, для якорных арендаторов – 1 500 - 3 000 руб./кв. м/год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Условия аренды в торговых центрах

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от Т/О
Гипермаркет (>7 000 м ²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м ²)	3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	12 000–23 000	4–6
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м ²)	6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря более 1 000 м ²	0–12 000	4–12
Мини-якоря 700–1 000 м ²	0–14 000	6–12
Мини-якоря 500–700 м ²	0–16 000	6–12
300–500 м ²	0–25 000	5–12
150–300 м ²	8 000–18 000	6–14
100–150 м ²	16 000–36 000	10–14
50–100 м ²	25 000–80 000	12–14
0–50 м ²	45 000–120 000	12–14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	10–14
Кинотеатр (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	8–12
Общественное питание:		
Food-court	45 000–150 000	12–15
Кафе	15 000–90 000	12–15
Рестораны	0–25 000	10–15

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров.

Прогноз для рынка торговой недвижимости Москвы

Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в 2020 году на столичном рынке планируется ввести около 794 000 кв. м торговых площадей. Из 29 заявленных к открытию торговых центров 4 объекта – торговые центры в составе ТПУ: «Щелковский» (GLA 70 000 кв. м), «Рязанская» (GLA 14 000 кв. м) и «Рассказовка» (GLA – 18 600 кв. м), ТПУ «Селигерская» (GLA 145 000 кв. м).

Торговые центры, планируемые к открытию в 2020 г.

Название	Адрес	GBA	GLA
ТПУ «Селигерская»	Дмитровское ш. / Коровинское ш.	160 000	145 000
ТРЦ в Мытицах	Ярославское ш., д. 2Б	175 000	144 000
«Город Косино»	Новоухтомское шоссе	127 000	72 000
ТПУ «Щелковский»	Щелковское ш., 75	100 000	70 000
«Флотилия»	Флотская ул., д. 7, стр. 1	28 000	23 000
«Смоленский пассаж» (фаза II)	Смоленская пл., вл. 7-9	58 437	19 647
ТПУ «Рассказовка» («Сказка»)	ш. Боровское/ул. Корнея Чуковского	29 000	18 608
«Гравитация»	Чертановская ул.	30 000	18 500
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
«Молния»	Рязанский проспект в ЖК кварталы 21,19	18 450	14 020
ТПУ «Рязанская»	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Vnukovo Premium Outlet	деревня Лапшинка	17 000	11 900
«Олимпик Парк»	Электролитный пр-д, д. 3Б	20 000	11 000
«Столица»	Московский, Киевское шоссе	18 000	10 000

Объекты ADG Group, запланированные к вводу в 2020 году

Название	Адрес	GVA	GLA
Байконур	Декабристов ул., д. 17	13 454	9 541
Будапешт	Лескова ул., 14	19 103	9 736
Витязь	Миклухо-Маклая ул., д. 27а	16 650	12 197
Высота	Юных Ленинцев ул., 52	8 944	6 139
Звездный	Вернадского пр-т, д. 14	6 343	5 288
Киргизия	Зеленый пр-т, 81	26 147	13 592
Марс	Инженерная ул., д. 1	8 070	6 184
Нева	Беломорская ул., 16А	8 664	5 890
Орбита	Андропова просп., 27	9 066	5 958
Рассвет	Зои и Александра Космодемьянских, д. 23	9 365	6 460
Саяны	Саянская ул., д. 9	5 260	3 026
София	Сиреневый бул., 31	62 070	35 513
Улан-Батор	Гримау ул., д. 12	8 672	5 913
Эльбрус	Кавказский бул., д. 17	6 919	4 701
Янтарь	Открытое ш., д. 4с1	12 613	8 536

«Поскольку рынок вошел в период турбулентности только в середине марта, основные рыночные показатели еще не успели скорректироваться, серьезные изменения нас ожидают во II квартале. Сейчас владельцы и арендаторы совместно ищут пути смягчения последствий кризиса для обеих сторон, в частности при содействии государственных мер поддержки. Конец квартала отмечен закрытием целого ряда ТЦ и магазинов, кафе, ресторанов, в связи с чем ряд девелоперов, например МЕГИ, пошли на встречу арендаторам и отменили начисление арендной платы на весь срок закрытия магазинов в составе торговых центров. Даже в Европе это сделали не сразу», – поясняет Евгения Хакбердиева, директор департамента торговой недвижимости Knight Frank.

До конца года аналитики Knight Frank ожидают снижения активности в развитии арендаторов, вызванной приостановлением работы магазинов непродовольственного профиля в связи с пандемией и девальвацией рубля. Последствием эпидемиологической ситуации в стране также станет перенос сроков открытия ряда объектов, запланированных во второй половине 2020 года, рост уровня вакансий на фоне кризиса и ввода новых торговых площадей, и соответственно, изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам», – добавляет Евгения Хакбердиева.

6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов:

В целях определения величин коэффициентов, необходимых к применению в профессиональной деятельности по оценке объектов коммерческой недвижимости была разработана анкета, включающая в себя целевые вопросы по зависимости реальных рыночных цен от различных факторов.

Пилотный проект анкеты представлялся профессионалам оценочной деятельности для внесения предложений и замечаний по структуре и содержанию опроса.

Экспертный опрос был проведен в октябре 2017 года среди 28 специалистов рынка недвижимости, имеющих средний стаж работы на рынке - 12 лет. В состав экспертной группы были включены риэлторы-практики, специалисты-оценщики и специалисты банковской сферы.

Результаты анкетирования были обработаны с помощью электронной программы обчета с очисткой от экстремальных показателей, полученные результаты были приведены к средним значениям

Сроки экспозиции

Для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные представлены в следующей таблице:

Сроки экспозиции для объектов нежилой недвижимости

Тип объекта	Средние сроки экспозиции, месяцев		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Офисные помещения	3,8	8,7	6,2
Торговые помещения	2,6	8,5	5,5
Производственно-складские помещения	5,0	12,1	8,6

Корректировка на цену предложения

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Москва.

Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Для определения размера корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Ниже приведены интервалы скидок от цены предложения до цены сделки:

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %			
	Продажа		Аренда	
	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение
Офисные помещения	2,2	9,3	2,2	10,2
Торговые помещения	2,7	16,0	1,5	10,2
Производственно-складские помещения	6,6	22,1	5,2	19,3

На основании интервалов были рассчитаны средние значения скидок от цены предложения до цены сделки для рынка нежилой недвижимости в г. Москва, данные приведены в таблице:

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (среднее значение)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %	
	Продажа	Аренда
Офисные помещения	5,75	6,2
Торговые помещения	9,4	5,8
Производственно-складские помещения	14,4	12,3

Корректировка на качество отделки

Для определения корректировок было проведено исследование зависимости удельного показателя стоимости объекта от качества отделки. В ходе исследования определена шкала уровней отделки в зависимости от качества отделочных работ и систематизированы среднерыночные

показатели стоимости услуг строительных компаний и доступных смет на строительные и отделочные работы за последний год.

Так же были выявлены интервалы затрат на отделочные работы при различном уровне качества отделки для нежилой недвижимости. Полученные интервалы затрат на отделку были дополнительно подтверждены сметными расчетами ЗАО «Российский центр ценообразования в строительстве, промышленности и энергетике». Развернутое описание и состав отделочных работ для каждого из пяти уровней отделки приведены в Таблице.

Расчетные затраты на отделочные работы различного уровня качества для торгово-офисных помещений

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)	0,0 тыс.руб./кв.м	0,0 тыс. руб./кв.м
Удовлетворительная отделка (эконом)	3,9 тыс.руб./кв.м – 7,1 тыс.руб./кв.м	5,0 тыс. руб./кв.м
Хорошая отделка (стандарт)	7,1 тыс.руб./кв.м – 10,1 тыс.руб./кв.м	8,6 тыс. руб./кв.м
Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	10,3 тыс.руб./кв.м – 14,3 тыс.руб./кв.м	12,8 тыс. руб./кв.м
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	от 20,0 тыс.руб./кв.м	от 20,0 тыс. руб./кв.м

Расчетные затраты на отделочные работы для различного уровня качества для производственно-складских помещений

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)	0,0 тыс.руб./кв.м	0,0 тыс. руб./кв.
Удовлетворительная отделка (стандарт)	3,5 тыс.руб./кв.м – 7,0 тыс.руб./кв.м	5,3 тыс. руб./кв.
Хорошая отделка (улучшенная)	7,0 тыс.руб./кв.м – 9,1 тыс.руб./кв.м	8,1 тыс. руб./кв.
Специализированные отделочные работы	от 12,2 тыс. руб./кв.м.	

Изучение рынка жилых и нежилых помещений показало, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость объекта. То есть инвестор, который приобрел помещение без ремонта за сумму X, а затем отремонтировал его за сумму Y, продавая объект, в половине случаев получает рыночную стоимость меньшую, чем сумма X + Y. Более глубокое изучение влияния данного фактора на стоимость позволило сделать вывод о непрямо́й зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество отделки возникает необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в меньшую сторону. Для решения этой задачи экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой, торговой и офисной недвижимости находятся в интервале от 1 до 0,5, а для производственно-складской недвижимости в интервале от 1 до 0,2.

Для облегчения выбора и обоснования необходимого интервала затрат на отделку рабочей группой экспертов были рассмотрены факторы, влияющие на величину корректировки на состояние отделки. При этом были описаны факторы, положительно влияющие на стоимость отделочных работ (повышающие), и факторы, отрицательно влияющие на стоимость отделочных работ (понижающие).

Факторы, повышающие стоимость отделки:

Наличие элементов отделки из категории отделки лучшего качества;
 Незначительный срок, прошедший после проведения ремонта;
 Материалы и качество работ удовлетворяют наилучшим параметрам качества для соответствующей категории;
 Отсутствие дефектов отделки.
 Факторы, понижающие стоимость отделки:
 Наличие элементов отделки из категории отделки худшего качества;
 Значительный срок, прошедший после проведения ремонта;
 Материалы и качество работ характеризуются низкими качественными показателями для соответствующей категории;
 Наличие дефектов отделки.

Корректировка на этаж

На основании анализа рыночных данных о стоимости офисных помещений в Москве, расположенных в одном здании, но на различных этажах, были рассчитаны корректировки стоимости помещений, расположенных на различных этажах. Полученные данные приведены в следующей таблице.

Корректировки на этаж для офисных помещений

Объекты аналоги / Объекты оценки	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж	Шестой этаж и выше
Цоколь	1,00	0,83	0,97	1,02	1,06	1,09	1,12
Первый этаж	1,20	1,00	1,14	1,19	1,23	1,26	1,29
Второй этаж	1,03	0,88	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15
Третий этаж	0,98	0,84	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09
Четвертый этаж	0,94	0,81	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06
Пятый этаж	0,92	0,79	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03
Шестой этаж и выше	0,89	0,78	0,87	0,92	0,94	0,97	1,00

Корректировки на этаж для торговых помещений

Объекты аналоги / Объекты оценки	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж и выше
Цоколь	1,00	0,84	0,98	1,04	1,08	1,13
Первый этаж	1,19	1,00	1,14	1,20	1,24	1,29
Второй этаж	1,02	0,88	1,00	1,06	1,10	1,15
Третий этаж	0,96	0,83	0,94	1,00	1,04	1,09
Четвертый этаж	0,93	0,81	0,91	0,96	1,00	1,05
Пятый этаж и выше	0,88	0,78	0,87	0,92	0,95	1,00

Корректировки на этаж для производственно-складских помещений

Объекты аналоги / Объекты оценки	Подвал	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж и выше
Подвал	1,00	0,90	1,05	1,16
Первый этаж	1,11	1,00	1,17	1,24
Второй этаж	0,95	0,85	1,00	1,10
Третий этаж и выше	0,86	0,81	0,91	1,00

Корректировка на обеспеченность парковочными местами

Для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные представлены в следующей таблице:

Корректировка на обеспеченность парковочными местами (интервал)

Поправка на обеспеченность парковочными местами, %	Мин. значение	Макс. значение
Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	- 5,0%	- 9,9%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	4,7%	5,2%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	9,4%	10,2%
<p>Неудовлетворительное качество парковки: парковка вдоль магистралей, на прилегающей территории с недостаточным количеством парковочных мест;</p> <p>Удовлетворительное качество парковки: парковка на прилегающей территории с достаточным количеством парковочных мест;</p> <p>Хорошее качество парковки: на отдельной территории с достаточным количеством парковочных мест;</p> <p>Отличное качество парковки: парковка в виде сооружений, охраняемая, с достаточным количеством парковочных мест</p>		

Корректировка на обеспеченность парковочными местами (среднее значение)

Поправка на обеспеченность парковочными местами, %	Среднее значение
Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	-7,4%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	4,9%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	9,8%

Корректировка на инженерные коммуникации

В результате изучения сегмента производственно-складских помещений были выделены две группы помещений (в зависимости от наличия отопления): отапливаемые производственно-складские помещения и не отапливаемые производственно-складские помещения, для которых были определены корректировки перехода от одной группы помещений к другой. Для определения этой корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные предоставлены в следующей таблице.

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (интервал)

Поправка на наличие отопления, в относительных единицах	Мин. значение	Макс. значение
Отношение цен холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к ценам аналогичных отапливаемых объектов	0,61	0,72
Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,61	0,73

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (среднее значение)

Поправка на наличие отопления, в относительных единицах	Среднее значение
Отношение цен холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов к ценам аналогичных отапливаемых объектов	0,66
Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,67

Корректировка на доступность для офисных помещений

Если оцениваемое помещение офисного назначения расположено на территории режимного объекта (для доступа на территорию требуется получение специального пропуска) или расположено на территории промышленных зон города, которые существенно удалены от общественных и деловых центров административных округов города, требуется специальная понижающая корректировка, учитывающая неудобства, связанные с пропускной системой доступа на объект и неудобное положение объекта.

В большинстве случаев наличие пропускной системы, связанной с необходимостью оформления специального пропуска для доступа на территорию предприятия, существенно снижает привлекательность торговых и офисных помещений, расположенных внутри режимной территории. В свою очередь это приводит к существенному снижению количества потенциальных покупателей и арендаторов для подобных помещений, что в итоге отрицательно сказывается на цене данных объектов.

Поправка на расположение объекта (интервал)

Поправка на расположение объекта, в относительных единицах	Мин. значение	Макс. значение
Отношение цен офисных объектов, расположенных внутри территории режимных предприятий с пропускной системой, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу со свободным доступом	0,52	0,65
Отношение цен офисных объектов, расположенных в промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города	0,61	0,73

Поправка на расположение объекта (среднее значение)

Поправка на расположение объекта, в относительных единицах	Среднее значение
Отношение цен офисных объектов, расположенных внутри территории режимных предприятий с пропускной системой, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу со свободным доступом	0,58
Отношение цен офисных объектов, расположенных в промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города	0,67

Представленные в настоящем разделе корректировки основаны на данных экспертно-аналитического исследования и рекомендованы к использованию в процессе проведения профессиональной оценочной деятельности.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Поскольку в данном случае объектом оценки является Нежилое здание, и его эксплуатация определяется существующими техническими характеристиками, а изменение их назначения нецелесообразно. Наиболее эффективное использование объекта оценки возможно только при его существующем назначении. Следовательно, стоимость объекта оценки будет определена исходя из его фактического, существующего использования.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

8.1. Обзор подходов к оценке

В соответствии со стандартами оценки при проведении оценки используются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный, в рамках которых могут использоваться различные методы оценки.

Затратный подход к оценке недвижимости

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства;

в) 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);

г) стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устаревания;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устаревания;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устаревания определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Сравнительный подход к оценке недвижимости

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод

регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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.

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.

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;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход к оценке недвижимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта

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 данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

9. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА и ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Согласно п. 12 ФСО №1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами»

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. (п.13 ФСО №1)

В распоряжении оценщика имеется достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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. (п.18 ФСО №1)

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, помещения.

Согласно ФСО-1 п. 19: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

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... затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;»

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Оцениваемый объект обладает определенной спецификой. Кроме того, здание прочно связано с земельным участком, на котором оно расположено. Таким образом, оцениваемый объект входит в состав единого комплекса недвижимого имущества.

Рыночная стоимость, полученная Затратным подходом, есть сумма затрат на создание идентичного объекта с применением аналогичных материалов и технологий, с учетом износа, увеличенная на стоимость земли. В силу особенностей объекта оценки, определить сумму затрат на создание непосредственно одного Помещения, аналогичной оцениваемой, затруднительно. Определить рыночную стоимость земельного участка так же не представляется возможным.

В распоряжении оценщика имеется достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Принимая во внимание выше изложенное, Оценщик принял решение отказаться от применения подхода в рамках данного Отчёта, в силу невыполнения условий применения затратного подхода согласно п.19 ФСО-1, п. 24 ФСО №7.

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Согласно ФСО-1 п. 16: «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды недвижимости, информация о влиянии вышеперечисленных факторов на формирование величины арендной платы объектов — аналогов является закрытой. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы по объектам-аналогам и определить

величину дохода от оцениваемого объекта на момент проведения настоящей оценки. Принимая во внимание изложенное, следует вывод о невозможности применения Доходного подхода при определении стоимости данных объектов в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 16 ФСО-1.

Вывод: таким образом, единственно возможным подходом к оценке нежилого здания с земельным участком является сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт объективный результат.

10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода будет использован метод количественных корректировок, так как имеется достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов, относимых к одному сегменту рынка, а также были изучены аналитические материалы по рынку недвижимости для обоснования вносимых корректировок по каждому элементу сравнения. Также будет использован метод распределения, так как необходимо определить рыночную стоимость Нежилого здания и земельного участка отдельно.

Метод распределения (переноса) предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

В МСО данный метод называется разнесением. Разнесение (аллокация) — это способ косвенного сравнения, при котором разрабатывается соотношение между стоимостью земли и улучшений на ней или какое-либо другое соотношение между составными частями имущества. Результатом является мера для разнесения общей рыночной цены между землей и улучшениями на ней для целей сравнения.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части — стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в данной местности существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

Если в районе оценки нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, то можно подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков и определить долю земли, или взять коэффициент в специальных сборниках:

СРД №19, 2018. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. – М. ЦПО. 2018 такой коэффициент для данной местности предусмотрен. Стоимость земельного участка составляет 67 % от стоимости всего объекта оценки.

Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в районе, где производится оценка.

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.

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже объектов жилой недвижимости в городе расположения объекта оценке. Согласно анализу рынка объекта оценки на дату оценки к продаже предлагается значительное количество аналогичных объектов. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству.

В качестве единицы сравнения была принята цена 1 кв. м, что используется для сравнения объектов недвижимости на рынке продаж.

В своих исследованиях рынка недвижимости оценщик пользовался информацией по ценам предложений продажи объектов недвижимости, размещенной в сети Интернет организациями, занимающимися операциями с недвижимостью, а также данными, опубликованными в ежемесячной газете «Новый Адрес», информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «Rway».

Для сравнительного анализа объекта оценки были отобраны следующие объекты-аналоги:

Аналог-1

Наименование	Торговая площадь
Общая площадь	1 800
Этажность	1
Уровень отделки	Ремонт
Местоположение объекта-аналога	ул. Енисейский бул.
Цена (руб.)	239 000 000
Контактное лицо	Собственник
Источник информации	www.cian.ru
Наличие Арендаторов	Имеются арендаторы на рыночных условиях

Аналог-2

Наименование	Торговая площадь
Общая площадь	1 610
Этажность	1
Уровень отделки	Ремонт
Местоположение объекта-аналога	ул. Енисейский бул.
Цена (руб.)	240 000 000
Контактное лицо	Собственник
Источник информации	www.cian.ru
Наличие Арендаторов	Имеются арендаторы на рыночных условиях

Аналог-3

Наименование	Торговая площадь
Общая площадь	1 383
Этажность	1
Уровень отделки	Ремонт
Местоположение объекта-аналога	ул. Рязанский проспект
Цена (руб.)	250 000 000
Контактное лицо	Собственник
Источник информации	www.cian.ru
Наличие Арендаторов	Имеются арендаторы на рыночных условиях

Аналог-4

Наименование	Торговая площадь
Общая площадь	1 383.2
Этажность	1
Уровень отделки	Ремонт
Местоположение объекта-аналога	ул. Рязанский проспект
Цена (руб.)	250 000 000
Источник информации	www.cian.ru
Наличие Арендаторов	Имеются арендаторы на рыночных условиях

Наименование	Торговая площадь
Общая площадь	1383,2
Этаж	1
Уровень отделки	Ремонт
Местоположение объекта-аналога	ул. Рязанский проспект
Цена (руб.)	282 000 000
Контактное лицо	Собственник
Наличие Арендаторов	Имеются арендаторы на рыночных условиях

Как правило, при корректировке стоимости объектов-аналогов применяются следующие поправки: на передаваемые имущественные права, на наличие арендаторов, на условия продажи (уторговывание, на расходы, сделанные сразу после покупки, на рыночные условия (время продажи), на местоположение, на размещение, на отличие количества единиц измерения, характеризующего объект-аналог (площадь, строительный объем объекта недвижимости и др.), на дополнительные улучшения, на ремонт, на компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Объект оценки и объекты-аналоги являются коммерческой недвижимостью, в качестве корректирующих поправок, учитывающих отличия объектов-аналогов от объекта оценки, приняты следующие корректировки: на уторговывание. Остальные поправки не применялись ввиду схожести условий и параметров, характеризующих объекты-аналоги и объект оценки.

Корректировка на уторговывание:

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Москва, отличается от цены предложения в меньшую сторону. (раздел 6.4)

Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Первоначальная цена, тыс. руб.		239 000	240 700	250 00	250 000	282 00
Площадь, кв. м	1 381.5	1 800	1 610	1 383	1 383.2	1 383
Первоначальная цена 1 кв. м, руб.		132 778	149 069	180 767	180 741	203 876
Корректировка уторговывание, %.		-9.4%	-9.4%	-9.4%	-9.4%	-9.4%
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.		120 297	135 056	163 774	163 769	184 712
Корректировка на обеспеченность парковочными местами, %.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.		120 297	135 056	163 774	163 769	184 712
Корректировки на качество отделки, тыс.руб./кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.		120 297	135 056	163 774	163 769	184 712
Корректировка на этаж, %.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.		120 297	135 056	163 774	163 769	184 712
Корректировки на местоположение, %.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.		120 297	135 056	163 774	163 769	184 712
Скорректированная цена 1 кв. м, руб. объекта оценки	153 518					
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		212 085 117,00				

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В результате применения различных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки с учетом принятых допущений получены значения, приведенные в таблице ниже.

Результаты расчетов стоимости объекта оценки, полученные в рамках подходов

Подход к оценке		
Затратный	Сравнительный	Доходный
Не применялся	212 085 117,00	Не применялся

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из наиболее эффективного использования объекта недвижимости, то есть наиболее вероятного использования объекта недвижимости, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, и в результате которого расчетная величина стоимости объекта недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

В условиях развитого рынка недвижимости наиболее адекватные результаты оценки рыночной стоимости Нежилых помещений могут быть получены с использованием сравнительного подхода.

С учетом вышеизложенного для оценки стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход.

Согласование результатов оценки

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Величина стоимости объекта оценки в рамках подхода (руб.)	Не применялся	212 085 117,00	Не применялся
Весовой коэффициент, отн. ед.	-	1,0	-
Итоговая величина стоимости объекта оценки, (руб.)	212 085 117,00		

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, я пришла к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 05.06.2020 г. составляют:

Объект оценки:

1. Нежилое здание общей площадью 1381,5 кв. м. расположенное по адресу: Москва, р-н Кузьминки, пр-кт Волгоградский, д. 102. Кадастровый номер: 77:04:0004003:1069. Рыночная стоимость: 69 988 089,00 (Шестьдесят девять миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьдесят девять) рублей 00 копеек.

2. Земельный участок площадью 789 кв. м. расположенный по адресу: Москва, пр-кт Волгоградский, вл. 102. 77:04:0004003:155 Рыночная стоимость: 142 097 028,00 (Сто сорок два миллиона девятьсот семь тысяч двадцать восемь) рублей 00 копеек.

Нежилое здание общей площадью 1381,5 кв. м. расположенное по адресу: Москва, р-н Кузьминки, пр-кт Волгоградский, д. 102. Кадастровый номер: 77:04:0004003:1069 с земельным участком площадью 789 кв. м. в собственности. Рыночная стоимость: 212 085 117,00 (Двести двенадцать миллионов восемьдесят пять тысяч сто семнадцать) рублей 00 копеек.

**С уважением,
специалист по оценке**



Кузнецова С.И.

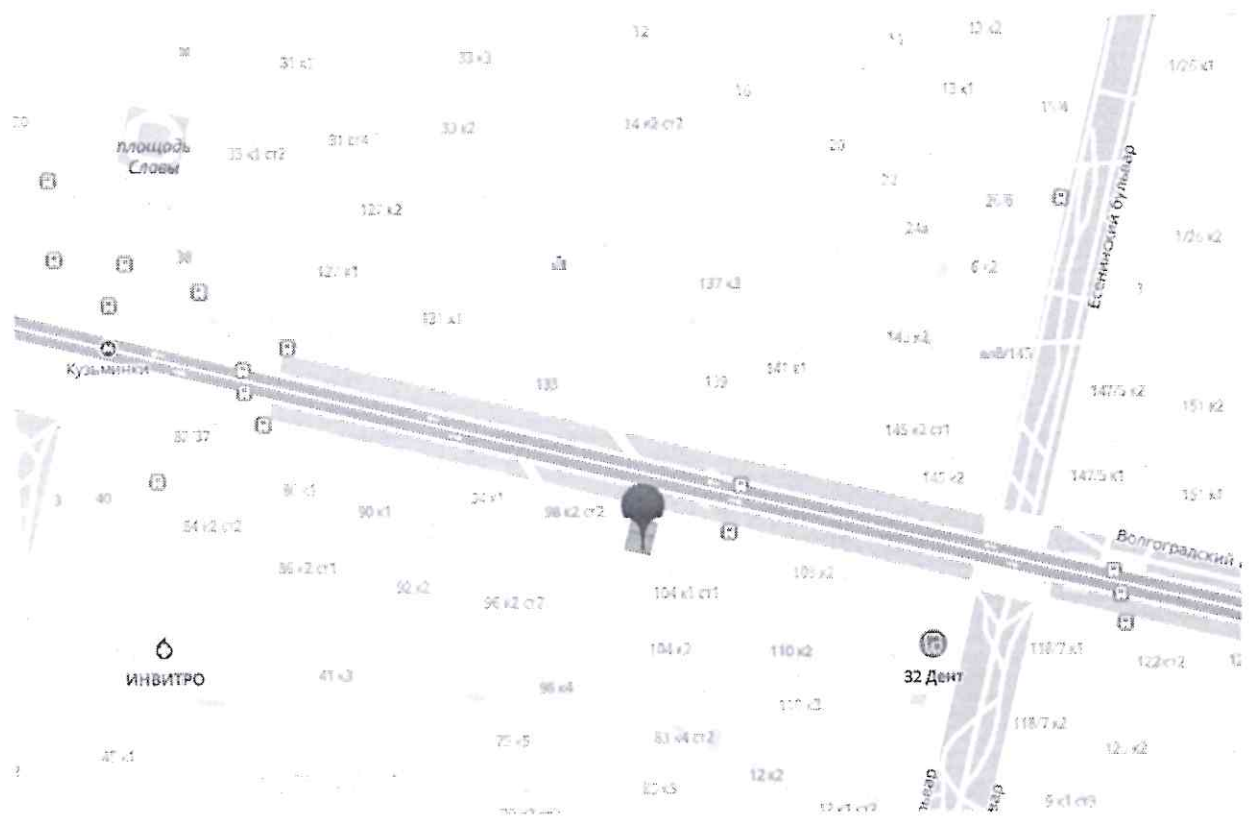
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный Закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» принят ГД ФС РФ 17.06.1997 (с изм. и доп.).
2. Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» принят ГС ФС РФ 4.07.2007(с изм. и доп.).
3. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принят ГД ФС РФ 16.07.1998 (с изм. и доп.).
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиями к проведению оценки» (ФСО N 1)
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)
8. Стандарты РОО
9. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86. Правила оценки физического износа жилых зданий. Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. М., 1990.
10. Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание четвертое, переработанное и дополненное. Серия «Справочник оценщика».— М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011.—592 с.
11. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ, выпуск 74 (январь) 2011 г., выпуск 89 (октябрь) 2014 г.
12. «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011.-384с.
13. СРД №16, 2018. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. Под ред. Яскевича Е.Е. – М. ЦПО. 2018

ПРИЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта оценки;
Фотографии объекта оценки;
Правоустанавливающие, право подтверждающие, технические документы и иные представленные документы, касающиеся объекта оценки.
Информация по аналогам
Местоположение аналогов
Квалификационный аттестат
Свидетельство о членстве в СРО
Выписка из реестра СРО
Диплом о профессиональной переподготовке
Страховой полис

Местоположение объекта капитального строительства



Фотографии объекта капитального строительства



Фото-1



Фото-2



Фото-3



Фото-4



Фото-5



Фото-6

Правоустанавливающие, право подтверждающие, технические документы и иные представленные документы, касающиеся объекта оценки.

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Омской области

Дата 07.02.2020

№ 55-00-4001/5001/2020-1041

На основании запроса от 04.02.2020, поступившего на рассмотрение 05.02.2020, сообщаем, что правообладателю

ООО "ЗЕРАВШАН", ИНН: 7721243796, ОГРН: 1027721001032, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, пр-кт Волгоградский, д. 102, за период с 10.11.2016 по 04.02.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1. Вид объекта недвижимости: Земельный участок
Кадастровый номер: 77:04:0004003:155
Назначение объекта для эксплуатации здания магазина недвижимости:
Виды разрешенного использования объекта: Земли населенных пунктов
Адрес: г. Москва, Волгоградский проспект, вл. 102
Площадь: 789 кв. м
- 1.2. Вид права, доля в праве: Собственность
дата государственной регистрации: 02.06.2014
номер государственной регистрации: 77-77-04/015/2014-702
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка от 25.04.2014 №1 с Дополнительным соглашением № 1 от 25.04.2014
дата государственной регистрации прекращения права:
- 1.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
1.3.1. вид: Ипотека, г.Москва, просп.Волгоградский, вл.102, кад.№ 77:04:0004003:155, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,

	разрешенное использование: эксплуатация здания магазина, общая площадь 789 кв. м
номер государственной регистрации:	77:04:0004003:155-77/003/2019-4
1.3.2. вид:	Прочие ограничения (обременения). Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка
номер государственной регистрации:	77-77-14/019/2012-315
2. 2.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	77:04:0004003:1069
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, р-н Кузьминки, пр-кт Волгоградский, д 102
Площадь:	1381, 5 кв. м
2.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	02.06.2014
номер государственной регистрации:	77-77-04/015/2014-703
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого здания от 25.04.2014 №2 с Дополнительным соглашением № 1 от 25.04.2014
дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1. вид:	Аренда, г.Москва, просп.Волгоградский, д.102, часть объекта с кадастровым №77:04:0004003:1069/1 : 1 этаж, помещение IV, ком.3-6, 9, 11, 12, 14, 15, 19-37, площадью 623, 2 кв.м.
номер	77:04:0004003:1069-77/003/2019-3

государственной
регистрации:

2.3.2. вид:

Ипотека, г.Москва, просп.Волгоградский, д.102,
кад.№ 77:04:0004003:1069, Здание, назначение:
нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая
площадь 1 381, 5 кв.м.

номер
государственной
регистрации:

77:04:0004003:1069-77/003/2019-6

3. Получатель выписки:

Синюхин Владимир Сергеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории
Информационно-технологический институт

Е.А. Москалёва
Информационно-технологический институт



ДОГОВОР № 2
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

25 апреля 2014г.

г.Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Продовольственная база «ПОКОТОРГ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Хужейна Овсепя Эдвардовича, действующего на основании Устава, с одной Стороны, общество с ограниченной ответственностью «ЗЕРАВШАН», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице директора Оганесяна Армена Фрунзикевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора нежилое здание с кадастровым номером: 77:04:0004003:1069, находящееся по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, д.102 (далее - Здание), для использования в качестве магазина, общей площадью 1381,5 (одна тысяча триста восемьдесят одна целая пять десятых) кв.м, находящееся на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 23.08.2002 № 6/н с Закрытым акционерным обществом «ПОКОТОРГ».

2. Плата по Договору

2.1. Цена Здания составляет 1 184 073 рубля 12 копеек (один миллион сто восемьдесят четыре тысячи семьдесят три рубля двенадцать копеек), в том числе НДС – 180 621 рубль 32 копейки.

2.2. Покупатель перечисляет Продавцу денежные средства в сумме согласно п. 2.1. в течение трех дней с момента заключения настоящего Договора на расчетный счет Продавца.

2.3. Полная оплата цены Здания по Договору должна быть произведена до государственной регистрации перехода права собственности на указанное Здание.

3. Обременения Участка

3.1. Обременения и ограничения по использованию Здания, установленные до заключения настоящего Договора, сохраняются до их прекращения в порядке, установленном законодательством.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Продавец обязуется предоставить Покупателю сведения, необходимые для исполнения условий, установленных Договором.

4.2. Покупатель обязуется:

- 4.2.1. Оплатить цену Здания в сроки и в порядке, установленном Договором.
4.2.2. За свой счет обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности на Здание и представить копии документов о государственной регистрации Продавцу.

5. Ответственность сторон

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5.3. За нарушение срока внесения платы, указанного в пункте 2.2 Договора, Покупатель выплачивает пени из расчета 0,1% от цены Здания за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется на расчетный счет Продавца.

6. Заключительные положения

Договор вступает в силу и считается заключенным с даты подписания Договора Сторонами. Переход права собственности на Здание к Покупателю по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Все приложения, указанные в Договоре, являются его составной и неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:
- акт приема-передачи Здания.

7. Юридические адреса и реквизиты сторон

ПРОДАВЕЦ
ООО «Продовольственная база
«ПОКОТОРГ»
ИНН 7723113520 КПП 772301001
115088, г. Москва, ул. Угрешская, д.26
р/с 40702810110120674801
ОАО «Промсвязьбанк», г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

Директор ООО «Продовольственная база
«ПОКОТОРГ»



/Хукеев О.Э./

ПОКУПАТЕЛЬ
ООО «ЗЕРАВШАН»
ИНН 7721243796 КПП 772101001
109443, г. Москва, Волгоградский просп., д.102
р/с 40702810300000014765
ОАО «Промсвязьбанк», г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

Директор ООО «ЗЕРАВШАН»



/Оганесян А.Ф./

**Дополнительное соглашение № 1
К ДОГОВОРУ № 2
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ОТ 25.04.2014Г.**

25 апреля 2014г.

Г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Продовольственная база «ПОКОТОРГ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Хукяяна Овсепя Эдвардовича, действующего на основании Устава, с одной Стороны, общество с ограниченной ответственностью «ЗЕРАВШАН», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице директора Оганесяна Армена Фрунзиковича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Покупатель согласен принять недвижимое имущество, поименованное в п. 1.1. Договора № 2 купли-продажи нежилого здания от 25.04.2014г., обремененным правами третьих лиц.
2. Остальные положения Договора № 2 купли-продажи нежилого здания от 25.04.2014г. Стороны оставляют без изменения.

ПРОДАВЕЦ
ООО «Продовольственная база «ПОКОТОРГ»
ИНН 7723113520 КПП 772301001
115088 г. Москва ул. Угрешская дом 26
р/с 40702810110120674801
ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

ПОКУПАТЕЛЬ
ООО «ЗЕРАВШАН»
ИНН 7721243796 КПП 772101001
109443 г. Москва Волгоградский пр-т дом 102
р/с 40702810300000014765
ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

Директор ООО «Продовольственная база «ПОКОТОРГ»

Директор ООО «ЗЕРАВШАН»



ДОГОВОР № 1
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

25 апреля 2014г.

г.Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Продовольственная база «ПОКОТОРГ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Хукеяна Овсепя Эдвардовича, действующего на основании Устава, с одной Стороны, общество с ограниченной ответственностью «ЗЕРАВШАН», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице директора Оганесяна Армена Фрунзиковича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов с кадастровым № 77:04:0004003:155, находящийся по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, вл.102 (далее - Участок), для использования в целях эксплуатации здания магазина в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка (приложение 1 к Договору), общей площадью 789 (семьсот восемьдесят девять) кв.м, находящийся на праве собственности на основании Распоряжения Департамента земельных ресурсов города Москвы от 07.02.2012 № 491-04 ДЗР.

1.2. Установленный вид разрешенного и соответствующий ему вид функционального использования Участка, применяемый для целей расчета кадастровой стоимости: для эксплуатации здания магазина.

1.3. На Участке находится здание, принадлежащее на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Продовольственная база «ПОКОТОРГ»:

- нежилое здание общей площадью 1381,5 кв.м по адресу: г.Москва, просп.Волгоградский, д. 102.

2. Плата по Договору

2.1. Цена Участка составляет 4 292 118 рублей 97 копеек (четыре миллиона двести девяносто две тысячи сто восемнадцать рублей девяносто семь копеек), НДС не облагается.

2.2. Покупатель перечисляет Продавцу денежные средства в сумме согласно п. 2.1. в течение трех дней с момента заключения настоящего Договора на расчетный счет Продавца.

2.3. Полная оплата цены Участка по Договору должна быть произведена до государственной регистрации перехода права собственности на указанный Участок.

3. Ограничения использования и обременения Участка

3.1. Покупатель обязуется использовать Участок в соответствии с установленным для него разрешенным использованием и соблюдать следующие обременения Участка и ограничения по его использованию:

3.1.1. Установить запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка.

3.1.2. Собственник земельного участка обязуется обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений, и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

3.1.3. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применение специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

3.2. Обременения и ограничения по использованию Участка, установленные до заключения настоящего Договора, сохраняются до их прекращения в порядке, установленном законодательством.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Продавец обязуется предоставить Покупателю сведения, необходимые для исполнения условий, установленных Договором.

4.2. Покупатель обязуется:

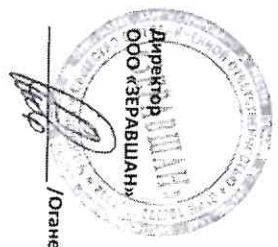
4.2.1. Оплатить цену Участка в сроки и в порядке, установленном Договором.

4.2.2. Выполнять требования, вытекающие из установленных настоящим Договором и правовых актов, принятых в соответствии с законодательством Российской Федерации об ограничении использования Участка и установленных публичных сервитутах.

4.2.3. С момента подписания Договора и до момента государственной регистрации перехода права собственности на Участок не отчуждать в собственность третьих лиц здания, строения, сооружения, находящиеся на Участке.

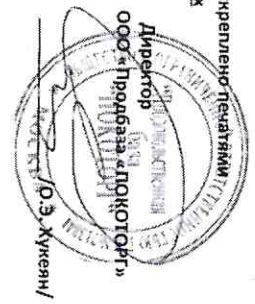
4.2.4. За свой счет обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности на Участок и представить копии документов о государственной регистрации Продавцу.

4.2.5. Предоставлять информацию о состоянии Участка по запросам соответствующих органов государственной власти, создавать необходимые



/Оганесян А.Ф./

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатьми
на 3 (три) листах



/О.Э. Аугенин/

**Дополнительное соглашение № 1
К ДОГОВОРУ № 1
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОТ 25.04.2014Г.**

25 апреля 2014г.

Г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Продовольственная база «ПОКОТОРГ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Хукееяна Овсела Эдвардовича, действующего на основании Устава, с одной Стороны, общество с ограниченной ответственностью «ЗЕРАВШАН», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице директора Оганесяна Армена Фрунзиковича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Покупатель согласен принять недвижимое имущество, поименованное в п. 1.1. Договора № 1 купли-продажи земельного участка от 25.04.2014г., обремененным правами третьих лиц.
2. Остальные положения Договора № 1 купли-продажи земельного участка от 25.04.2014г. стороны оставляют без изменения.

ПРОДАВЕЦ
ООО «Продовольственная база
«ПОКОТОРГ»
ИНН 7723113520 КПП 772301001
115088 г. Москва ул. Угрешская дом 26
р/с 40702810110120674801
ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

ПОКУПАТЕЛЬ
ООО «ЗЕРАВШАН»
ИНН 7721243796 КПП 772101001
109443 г. Москва Волгоградский пр-т дом 102
р/с 40702810300000014765
ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

**Директор ООО «Продовольственная база
«ПОКОТОРГ»**


Хукееян О.Э.

Директор ООО «ЗЕРАВШАН»


Оганесян А.Ф.

А. Распределение общей площади жилых помещений

Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилых, м ²	Площадь лоджий, м ²	Площадь балконов, м ²	Площадь ост. помещений
1	2	3	4	5	6	7	8
В квартирах							
В коридорной системе							
В общежитиях							
в т.ч. на мансардных этажах							
в т.ч. в цокольных этажах							
Всего							

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилых, м ²
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир				

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилых, м ²
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

гос. Москва, Волгоградский проспект, дом 102



Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м ²	Основная площадь, м ²
1	2	3	4
Торговые	4	1134,4	577,7
Складские	3	247,1	113,9
Итого по нежилым помещениям	7	1381,5	691,6
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	7	1381,5	691,6
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала	3	247,1	113,9
в т.ч. подземных этажей			

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м ²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		11,2



Форм. М. 1-2/2. Виз. стандартный проект. док. 1/22

II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Кол-во шт.	Общедомовой счетчик, шт.	Кол-во квартирных счетчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	1381,5				
Канализация	централизованная	1381,5				
Отопление	центральное от ТЭЦ	1381,5				
Горячее водоснабжение	централизованное	1381,5				
Ванны (тип водоснабжения)		1381,5				
Души	есть			1		
Бассейны	нет					
Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	1381,5				
Напольные электроплиты	нет					
Мусоропровод	нет					
Лифты грузовые	-					
Лифты пассажирские	-					
Лифты грузопассажирские	-					
Интернет						

Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м²
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		1146,0
Другие помещения		



III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер до плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м ²		Высота, м	Объем, м ³	Площадь	
				5	5а				
1	Основное	1	$24,90 \cdot 12,88 + 19,34 \cdot 24,50$	706,5	v	3,25	2589		
1	Основное	2	$24,90 \cdot 12,88 + 11,35 \cdot 22,14$	572,0		3,25	1859		
а	подвал		$24,90 \cdot 12,88 + 2,43 \cdot 4,07$	330,6		2,9	959	v	
б	витрины		$0,90 \cdot 6,00 + 0,65 \cdot 25,80$	22,2	v	6,5	144		
в	тамбур		$1,22 \cdot 5,25$	6,4	v	3,5	22		
г	колонны		$(0,50 \cdot 2,63) \cdot 2$	2,6	v	7,34	19		
д	колонны		$(0,56 \cdot 0,56) \cdot 2 + (0,64 \cdot 0,40) \cdot 2$	1,3	v	5,38	7		
е	площадки		$4 \cdot 13 \cdot 0,97 + 7 \cdot 68 \cdot 1,70 + 1 \cdot 26 \cdot 1,65$	19,0	v	0	0		
частей: 8	Всего:						5599		
Площадь застройки:				848,0		м ²			



г. Минск, Вильковский проспект, дом 102

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер

Наименование части: нежилое

Группа капитальности: 1 Этажность: 2л1 Сборник: 33 Таблица: 56

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес КЗ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЗ с поправкой	Износ в %	Процент износа по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)
1	Фундаменты	железобетонный, кирпичный, бетонный	трещины в цокольной части здания	4		4.0	30	1,2
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	отдельные трещины, выкрашивание швов	27		27.0	30	8,1
3	Перегородки перегородки	железобетонные плиты	трещины в местах примыканий к стенам	12		12.0	30	3,6
	Перегородки междуэтажные	железобетонные плиты						
	Перегородки по планировке	железобетонные плиты						
4	Крыша конструкция	металл, самонесущая с рубленными профилями, металлочерепица		12		12.0	30	3,6
5	Полы	керамическая плитка, бетонные стяжки		5		5.0	35	1,75
6	Потолочные	двухслойное покрытие, гипсоволокно, рама со стеновыми пазлами	трещины в местах сопряжения со стенами	13		13.0	25	3,25
	Потолочные	гипсокартон на оштукатуренном основании						
7	Внутренняя отделка	расшивка швов	выкрашивание швов	3		3.0	20	0,6
	Архитектурные фактурные	архитектурные с фактурной отделкой						
	Ступенчатая отделка	штукатурка, армированная сеткой, оштукатуренная	мелкие трещины в плитке, затирочные и потемнения затирочного слоя					
8	Центральное отопление	центральное от ГЭЦ	ослабление прокладок	15		16.6	35	5,83
	Печиное отопление							
	Вентиляция	централизованная	используются точки в местах нарезки арматуры					
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное						
	Санитария	общественная						
	Газоснабжение	нет						
	Гидроизоляция	нет						
	Ванна с ванной							
	Ванна с душевой кабиной							
	Ванна с парным и гидромассажем							
	Лифты							
	Телефоны							
	Телевидение							
Входы								
Электромонтаж								
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	повреждение изоляции						
9	Прочие работы	лестницы, отмостка	сколы и трещины	9		9.0	30	2,7
				100		101.66		

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)



Фонд Эконом. Финансирования Проектир. д.п.м. 101

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

№ части или литер

Наименование части

Группа капитальности

Этажность

Сборник

Таблица

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (ободки, трещины, сколы и т.п.)	Таблица				
				Удельный износ	Площадь износа в кв. м	Удельный вес износа по объему	Итого в %	Площадь в кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
	Парапет							
3	Полы							
	Полы в помещениях							
	Полы в коридорах							
	Полы в санузлах							
4	Крыши							
	Крыши							
5	Лифты							
6	Двери							
	Двери							
7	Наружная отделка							
	Архитектурная отделка							
	Декоративная отделка							
8	Системы отопления							
	Системы отопления							
	Водопровод							
	Канализация							
	Газовое оборудование							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мушкетер							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электротехника							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)



г. Москва, Валовградский проспект, дом 102

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер в

Наименование части тамбур

Группа капитальности 1 Этажность 1 Сборник 28 Таблица 165а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес					Прочность элементов (класс бетона, марка стали и т.п.)
				Удельный вес КВ	Площадь к удельному весу в м ²	Удельный вес по объему	Удельный вес	Удельный вес	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	кирпич, бетонные		6		6.0			
2	Внутренние и наружные вертикальные стены	кирпич в дощатом переплете		29		29.0			
3	Перегородки								
3	Перегородки перегородки	бетон, металлосетка		10		10.0			
3	Перегородки между этажами								
3	Перегородки подвальное								
4	Крыши конструкции								
4	Крыши	металл, асбест		18		18.0			
5	Полы	трамплинг, асфальтбетон		10		10.0			
6	Проемы оконные	камень		10		10.0			
6	Проемы дверные	стеклянные, алюминиевые							
7	Наружная отделка	панель, штукатурка		8		8.0			
7	Архитектурное оформление	архитектурное оформление средней этажности							
7	Внутренняя отделка								
8	Центральное отопление			3		3.0			
8	Центральное водоснабжение								
8	Вентиляция								
8	Канализация								
8	Теплообменники								
8	Микроклимат								
8	Вентиляция								
8	Теплоизоляция								
8	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка							
9	Прочие работы	прочие работы		6		6.0			
				100		100			

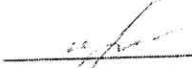


% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)



VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1 м ² (1 м ³) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на высоту квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап.	Поправка на объем строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройство	Поправка на фудамонт	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м ² (1 м ³) с поправкой, руб	Объем части, м ²	Площадь части, м ²	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.
1	Основное	Основное	33	56	24,00	м ²	1,00															1,00	24,48	4633	113415,84	30,0	79391,09	
2	1,24	1,01	1,56											0,20								28,10	4,60	959	4503,20		189,24	
Всего		Восстановительная стоимость строения, руб		230 942,86		Действительная стоимость строения, руб		164 467,21																				

Работу выполнил инженер
 Проверил бригадир
 Начальник Автозаводского ТБТИ

 Устинова И. А. 21.07.2016 г.
 Сидорова В. А. 29.03.2017 г.
 Куц А. В. 29.03.2017 г.

Прощуровано, пронумеровано и
 скреплено печатью 4 листов



ДОГОВОР № 14223
аренды нежилого помещения

город Москва

« 29 » декабря 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕРАВШАН», ОГРН 1027721001032, ИНН 7721243796, адрес местонахождения: г.Москва, Волгоградский проспект д.102, именуемое далее «Арендодатель», в лице Директора Оганесян Армена Фрунзиковича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Агроторг», зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 декабря 1998 года за №128448, ОГРН 1027809237796, ИНН 7825706086, КПП 784601001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 90/92, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Матюшенкова Сергея Анатольевича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом города Москвы Алексеевым Сергеем Дмитриевичем «22» марта 2018г. и зарегистрированной в реестре за № 77/649-н/77-2018-7-1675, с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В порядке и на условиях, определяемых настоящим договором, Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять за плату во временное владение и пользование свободное от неоговоренных в настоящем договоре обязательств перед третьими лицами следующее недвижимое имущество (далее в настоящем договоре – Помещение):

Кадастровый номер Здания, в котором расположено Помещение:	77:04:0004003:1069
Адрес:	г.Москва, Волгоградский проспект д.102
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	1. Ипотека, г.Москва, просп.Волгоградский, вл.102, весь объект площадью 1381,5 кв. м
дата государственной регистрации:	19.04.2016
номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/014/2016-1534/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не позднее 23.03.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "Евроазиатский Инвестиционный Банк" (ООО), ИНН: 7712034098
вид:	2. Ипотека, г.Москва, просп.Волгоградский, вл.102, весь объект площадью 1381,5 кв. м
дата государственной регистрации:	04.04.2018
номер государственной регистрации:	№ 77:04:0004003:1069-77/004/2018-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой- 05.03.2020
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "Евроазиатский Инвестиционный Банк" (ООО), ИНН: 7712034098
Описание части объекта недвижимости, которая передается в аренду по настоящему договору	
Площадь:	633
Описание местоположения части (этаж, состав):	Этаж 1, Помещение №4 Комнаты: с 3 по 6,9,11,12,14,15,с 18 по 37.

Границы Помещения, передаваемого в аренду по настоящему Договору, обозначены красной линией на плане расположения Помещения на 1 этаже в Приложении №1 к настоящему договору.

1.2. Целевое назначение Помещения по настоящему договору: торговля непродовольственными и продовольственными товарами, в том числе, но не ограничиваясь, алкогольной продукцией. Помещение может быть также использовано для производства хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных, рыбных и иных полуфабрикатов и готовой кулинарной продукции, а также для организации оказания услуг, в т.ч., но не ограничиваясь: телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, а также для размещения платежных терминалов и банкоматов, осуществления фармацевтической, туристической и иной деятельности. С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право организовать в Помещении административные, складские, подсобные и прочие вспомогательные площади/помещения, а также сдавать Помещение или его часть в субаренду, но не более 5% от арендуемой площади. Подписанием настоящего договора Арендодатель дает свое полное, безусловное и безотзывное согласие на сдачу Арендатором самостоятельно Помещения или его части в субаренду под вышеуказанные цели но не более 5% от арендуемой площади. Подписанием настоящего договора Арендодатель дает свое полное, безусловное и безотзывное

согласие на передачу Арендатором прав и обязанностей по настоящему Договору юридическим лицам, входящим в группу компаний X5 Retail Group.

1.3. Передача Арендатору Помещения по Акту приема-передачи осуществляется Арендодателем в течение 90 (девяноста) календарных дней после подписания настоящего договора.

Подписанием настоящего договора Арендодатель гарантирует, что до даты государственной регистрации настоящего договора им не заключено и не будет заключено соглашений с третьими лицами на предмет передачи Помещения во владение и/или пользование либо иного его отчуждения/обременения или передачи в пользу третьих лиц, которые бы препятствовали передаче Помещения в аренду Арендатору и/или затрудняли/делали невозможным для Арендатора его использование по целевому назначению на условиях настоящего договора. В случае неисполнения настоящей гарантии Арендодатель по требованию Арендатора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования возмещает последнему стоимость документально подтвержденных расходов на перепланировку Помещения и все убытки, включая упущенную выгоду.

1.4. Арендодатель в течение всего срока действия настоящего договора гарантирует надлежащее техническое состояние кровли здания, в состав которого входит Помещение (далее - Здание), и при необходимости своими силами и за свой счет обеспечивает обслуживание и ремонт кровли Здания (определяется Арендатором на основании показателей и критериев, установленных нормативными правовыми и нормативными техническими актами Российской Федерации, посредством направления Арендодателю уведомления о наличии такой необходимости). При неисполнении этой обязанности Арендатор вправе самостоятельно за свой счет выполнить необходимые работы, а далее по своему выбору:

1.4.1. предъявить Арендодателю требование о возмещении документально подтвержденных расходов;

1.4.2. в одностороннем порядке удержать сумму документально подтвержденных расходов из подлежащей уплате арендной платы, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя.

1.5. Зона эксплуатационной ответственности Арендатора за Помещение, в т.ч. за инженерные сети, ограничивается внутренними границами Помещения в здании, при этом граница разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором по всем инженерным сетям (сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и канализации) определяется Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности (Приложение № 4 к настоящему договору). В Акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности отражается состав энергопринимающих устройств и документации о технологическом присоединении к электрическим сетям, состав теплопотребляющих установок и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.

Граница ответственности между Арендатором и Арендодателем по уборке территории, прилегающей к Зданию, согласована Сторонами в Приложении № 5 к настоящему договору.

1.6. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. При этом если ущерб, причиненный помещениям перечисленными чрезвычайными событиями, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы и коммунальных платежей.

1.7. Для использования Арендатором Помещения в соответствии с целевым назначением, предусмотренным настоящим договором, Арендодатель дает свое полное и безотзывное согласие на проведение Арендатором и его подрядчиками любых необходимых работ по перепланировке/переустройству/переоборудованию Помещения согласно Приложения № 3 к настоящему договору, в объемах в соответствии с Приложением № 6 к настоящему договору.

1.8. Подписанием настоящего договора Арендодатель подтверждает, что заключает его, действуя при осуществлении им предпринимательской деятельности, в связи с чем к Арендодателю по настоящему договору подлежат применению нормы действующего гражданского законодательства, которые регулируют обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности, в том числе независимо от того, зарегистрирован ли Арендодатель в качестве индивидуального предпринимателя на дату подписания настоящего договора или впоследствии после заключения настоящего договора утратил такой статус по любым основаниям.

1.9. На заключение настоящего договора имеется согласие Залогодержателя ООО КБ «Евроазиатский Инвестиционный Банк» (копия - Приложение № 7 к настоящему договору).

2. Обязательства и права сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи в срок и в состоянии, предусмотренном настоящим договором, и при условии исполнения своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, если они должны быть исполнены до передачи Помещения.

2.1.2. В день подписания настоящего договора и в течение всего срока аренды предоставить/обеспечить предоставление Арендатору в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору места для размещения

Арендатором и/или его субарендаторами наружных вывесок, баннеров и прочих информационных конструкций (далее – вывески), а также:

- обязуется предоставить Арендатору требуемую в соответствии с законодательством документацию, необходимую для размещения Арендатором вывесок;
- обязуется по письменному запросу Арендатора и при наличии такой возможности, выделить иные, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, места для размещения Арендатором и его субарендаторами вывесок по отдельному дополнительному соглашению к настоящему договору.

Плата за предоставление места для размещения вывесок входит в состав арендной платы по настоящему договору.

Стороны особо оговорили, что в случае, если требованиями действующего законодательства предусмотрена обязанность по согласованию «Концепции размещения всех вывесок на фасаде Здания», либо иного документа, регламентирующего размещение вывесок на Здании (далее для использования по тексту Стороны обозначили такой документ - Концепция) Арендодатель обязуется предоставить Арендатору в дату подписания настоящего договора, согласованную в установленном порядке Концепцию.

В случае причинения по вине Арендатора реального ущерба фасаду Здания в момент установки рекламной вывески Арендатор обязуется компенсировать причиненный документально подтвержденный реальный ущерб.

2.1.3. В день подписания настоящего договора и в течение всего срока аренды не позднее чем в трехдневный срок с момента получения соответствующего обоснованного запроса от Арендатора передать:

2.1.3.1. технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями, подтверждающие, что имеется техническая возможность обеспечить Помещение коммунальными услугами в объемах, указанных в п.6.1.2 настоящего договора;

2.1.3.2. необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по настоящему договору количество копий правоустанавливающих документов на Помещение, а также иную исходно-разрешительную документацию, необходимую для согласования производимой в Помещении перепланировки в соответствии с п. 1.7 настоящего договора.

2.1.3.3. документацию, необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговой деятельности, в т.ч., но, не ограничиваясь, получения/продления лицензии на право продажи в Помещении алкогольной продукции.

2.1.4. Арендодатель обязуется, в срок не позднее 45 (сорок пять) календарных дней с даты исполнения Арендатором последнего из обязательств, указанных в п. 2.2.8. настоящего договора:

- подписать с Арендатором дополнительное соглашение к настоящему договору, уточняющее предмет договора в соответствии с внесенными изменениями.

2.1.5. Предоставить Арендатору и его субарендаторам на прилегающей к Зданию территории место для размещения 2 (двух) контейнеров объемом 0,8 куб. м. каждый, предназначенных для накопления твердых коммунальных отходов деятельности Арендатора. Плата за предоставление места для размещения контейнеров входит в состав арендной платы по настоящему договору.

2.1.6. Выделить Арендатору по его требованию места/площадку под установку охладителей (конденсаторов) рядом с Помещением. Плата за предоставление места/площадки для установки охладителей (конденсаторов) входит в состав арендной платы по настоящему договору.

2.1.7. За свой счет самостоятельно осуществлять уборку территории, прилегающей к Зданию, в соответствии с границами зоны ответственности между Арендодателем и Арендатором, включая расчистку и вывоз снега в зимний период согласно Приложению № 5.

2.1.8. Самостоятельно и за свой счет нести эксплуатационные, ремонтно-восстановительные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования Помещения и поддержанием Здания, в т.ч. его фасада и подвальных/чердачных помещений в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии. Настоящее положение не распространяется на элементы оформления фасада Здания, произведенные Арендатором.

2.1.9. За свой счет производить капитальный ремонт Помещения и Здания, в т.ч. инженерных сетей, при этом Арендодатель обязан предварительно согласовать с Арендатором время и сроки проведения капитального ремонта.

2.1.10. Не осуществлять реконструкцию Здания, в котором находится Помещение и которое является собственностью Арендодателя, без предварительного письменного согласия Арендатора.

2.1.11. В минимально технически необходимые сроки за свой счет и своими силами или с привлечением соответствующих организаций устранять неисправности и последствия аварий в сетях электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения/Здания системах, а также в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 6 (шести) часов с момента возникновения неисправности и/или аварии устранять их последствия, в случаях, если такие неисправности/аварии произошли не по вине Арендатора.

2.1.12. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением, не вмешиваться в торговую и другую хозяйственную деятельность Арендатора, его субарендаторов и контрагентов.

2.1.13. Обеспечить сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов возможность свободного доступа в Помещение, а также входа и въезда на территорию, прилегающую к Зданию, сотрудникам Арендатора, его субарендаторов и контрагентов, посетителей, использования ими зоны разгрузки и путей подъезда к ней, шириной не менее 3 метров, в круглосуточном режиме.

Плата за пользование зоной разгрузки входит в состав арендной платы.

2.1.14. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг выполнять работы по организации, прокладке и обслуживанию каналов связи, в т.ч. установке соответствующего оборудования размером не более 50*50 см и конструкций, на территории и крыше Здания, если это необходимо Арендатору для нормальной эксплуатации Помещения.

2.1.15. К дате подписания Акта приема-передачи и в течение всего срока аренды обеспечить наличие адреса Здания/Помещения в государственном адресном реестре.

В случае, если адрес Здания/Помещения, включая требования к структуре адреса, будут противоречить нормативно-правовому акту федерального органа государственной власти и/или уставу муниципального образования и/или постановлению уполномоченного государственного/муниципального органа о присвоении адреса и/или иному подобному документу, Арендодатель обязуется в срок не позднее тридцати рабочих дней с даты получения от Арендатора письменного запроса о внесении изменений в сведения об адресе Здания выполнить следующее:

1) обеспечить внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН об адресе Здания/Помещения в соответствии с указанным Арендатором адресом, а также, при необходимости и указании об этом в уведомлении Арендатора, в тот же срок получить техническую документацию в отношении Здания с указанным Арендатором адресом.

2) подписать предоставленное Арендатором дополнительное соглашение к настоящему договору об уточнении адреса, и предоставить Арендатору, документы, необходимые со стороны Арендодателя для государственной регистрации такого соглашения.

Порядок, указанный в подп.1 и подп.2 настоящего пункта применяется также в случае присвоения адреса Зданию/Помещению, если на дату заключения настоящего договора такой адрес не был присвоен.

2.1.16. В случае досрочного расторжения/прекращения настоящего договора не по вине Арендатора, а также при наступлении событий, предусмотренных п.5.6 настоящего Договора, а равно неисполнение условий, предусмотренных п. 5.3 настоящего Договора, не регистрации настоящего договора, Арендодатель обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента (дня) освобождения Арендатором Помещения, компенсировать (выплатить) Арендатору стоимость произведенных за счет Арендатора и/или за счет уполномоченных Арендатором лиц, входящих с ним в одну группу лиц (как этот термин определен ст.9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»), и/или его/их субарендаторов неотделимых улучшений и затрат на подготовку Помещения к использованию по целевому назначению (в том числе но, не ограничиваясь: стоимость ремонта Помещения, монтажа/демонтажа, транспортировки оборудования, а также прокладки и ремонта коммуникационных сетей, обеспечивающих эксплуатацию Помещения), при этом указанная стоимость определяется по документам, подтверждающим фактические затраты, с учетом ежегодной амортизации в размере 14,28%.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в установленный настоящим договором срок при условии выполнения Арендодателем п. 2.2.1 настоящего договора.

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем любого из обязательств/гарантий, которые должны быть исполнены до передачи Помещения, Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить (перенести) срок исполнения Арендатором обязательств по подписанию Акта приема-передачи, не превышающий общий срок неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств/гарантий, которые должны быть исполнены Арендодателем до передачи Помещения.

2.2.2. Использовать Помещение по целевому назначению, предусмотренному настоящим договором.

2.2.3. Своевременно вносить арендную плату и перечислять Арендодателю суммы, связанные с расходами по обеспечению Помещения коммунальными услугами в порядке, предусмотренном п. 6.3 настоящего договора.

2.2.4. За счет собственных средств осуществлять изготовление, монтаж и демонтаж своих вывесок, а также самостоятельно получить необходимые разрешения/согласования в государственных/муниципальных органах, если это предусмотрено действующим законодательством.

2.2.5. Содержать Помещение в технически исправном состоянии в части проведения текущего ремонта, соблюдать требования санитарных и противопожарных норм, самостоятельно и за свой счет устранять нарушения/неисправности, вызванные виновными действиями/бездействием Арендатора.

2.2.6. За свой счет самостоятельно осуществлять уборку территории, прилегающей к Зданию, в соответствии с границами зоны ответственности между Арендодателем и Арендатором, включая расчистку и вывоз снега в зимний период в соответствии с Приложением №5 к Договору.

2.2.7. За свой счет устранять неисправности и последствия аварий в сетях электроснабжения, водо- и теплоснабжения, водоотведения (канализации) и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию Помещения системах, если такие неисправности/аварии произошли по вине Арендатора.

2.2.8. После завершения работ по перепланировке / переоборудованию / реконструкции Помещения, Арендатор обязан в течение 12 (двенадцати) месяцев, с даты завершения, указанных выше работ, выполнить следующие работы:

- предоставить Арендодателю оригиналы проектной документации, согласованной с уполномоченными органами/организациями, если согласование проектной документации предусмотрено действующим законодательством;
 - Получить технический план на Помещение, отражающий произведенную Арендатором перепланировку/переоборудование/переустройство Помещения;
 - внести изменения в единый государственный реестр недвижимости и получить Выписку из ЕГРН, которая должна отражать произведенную Арендатором перепланировку/переустройство Помещения, без отметок о незаконной перепланировке и переоборудовании и передать ее подлинный экземпляр Арендодателю.
- При этом Арендодатель гарантирует оказывать содействие Арендатору в выполнении вышеуказанных работ, которое выражается в следующем:

- В случае если Арендатору на совершение указанных в настоящем пункте действий, понадобится доверенность на право представления Арендатором интересов Арендодателя в государственных и/или муниципальных органах, Арендодатель обязуется предоставить такую доверенность Арендатору в срок не позднее пяти рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного требования с указанием в нем данных лица, на которого Арендодатель обязан выдать доверенность.
- Обеспечить подписание со стороны Арендодателя различных заявлений, актов, деклараций и иных документов, без которых не будет возможности по согласованию перепланировки/переоборудования/переустройства Помещения в срок не позднее пяти рабочих дней с даты получения от Арендатора письменного требования.

В случае если Арендодатель не выполнит указанные в настоящем пункте гарантии Арендатор вправе в одностороннем порядке снизить размер арендной платы на 20 (двадцать) процентов от действующей ставки арендной платы и новый (сниженный) размер арендной платы будет оставаться неизменным до даты исполнения Арендодателем последнего из указанных в настоящем пункте обязательств.

Стороны дополнительно согласовали, что в случае невозможности согласовать произведенную Арендатором перепланировку/переоборудования Помещения по причине наличия в Здании, в состав которого входит Помещение иных перепланировок, Арендатор освобождается от ответственности за неисполнения указанного обязательства, при этом неисполнение условий по согласованию с компетентными органами/организациями, произведенной Арендатором перепланировки/переоборудования Помещения не признается существенным нарушением условий настоящего договора.

2.3. Арендодатель имеет право:

- 2.3.1.** Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора, при условии сохранения в силе условий настоящего договора.
- 2.3.2.** Проверять Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования не чаще, чем 1 раз в месяц, при условии предварительного согласования времени посещения с Арендатором и при обязательном присутствии представителей Арендатора.

2.4. Арендатор имеет право:

- 2.4.1.** Самостоятельно (без дополнительного согласия Арендодателя) сдавать в субаренду Помещение или его части, в том числе под цели, не предусмотренные п.1.2 настоящего договора, но не более 5% от арендуемой площади. Сдавать в субаренду Помещение или его части под цели, предусмотренные п.1.2. настоящего договора, самостоятельно без дополнительного разрешения Арендодателя передать права и обязанности по настоящему Договору юридическим лицам, входящим в группу компаний X5 Retail Group.
- 2.4.2.** С даты подписания настоящего договора использовать место, указанное в Приложении № 2 к настоящему договору, для размещения Арендатором и/или его субарендатором вывесок.
- 2.4.3.** Производить за свой счет перепланировку/переоборудование/переустройство Помещения.
- 2.4.4.** Использовать иные, находящиеся в общем пользовании, помещения Здания (места общего пользования) и прилегающую к Зданию территорию в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование местами общего пользования и прилегающей к Зданию территорией входит в состав арендной платы.
- 2.4.5.** По своему усмотрению устанавливать режим работы торгового предприятия.
- 2.4.6.** Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Помещении.
- 2.4.7.** Доступа в места установки узлов (приборов) учета в Здании с целью контроля данных, отражающих количество потребленных энергоносителей за отчетный период времени.
- 2.4.8.** Проверять правильность счетов, выставляемых на оплату Арендодателем, и запрашивать у Арендодателя в этих целях необходимую информацию/документы.

3. Платежи и расчеты по договору

- 3.1.** За владение и пользование Помещением Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату.

Арендная плата состоит из **Минимального размера арендной платы** и **Процентного размера арендной платы**. Арендная плата уплачивается с учетом системы налогообложения Арендодателя.

На дату заключения настоящего договора Арендодатель применяет общую систему налогообложения.

Стороны согласовали определять арендную плату в зависимости от системы налогообложения, а также в случае изменения системы налогообложения Арендодателя в течение срока действия настоящего договора в следующем порядке:

- в случае, если Арендодатель не является плательщиком НДС (в том числе, но не исключительно, применяет упрощенную либо патентную систему налогообложения или освобожден от уплаты НДС), размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, очищенная от НДС.
- в случае, если Арендодатель применяет общую систему налогообложения размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, кроме того НДС.
- в случае, если Арендодатель выступает как физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, размер ежемесячной арендной платы определяется как сумма арендной платы, включая НДФЛ. В случаях, предусмотренных законодательством, Арендатор при перечислении денежных средств Арендодателю обязан выступать в роли налогового агента, а именно, удержать и перечислить в бюджет НДФЛ.

3.2. При изменении системы налогообложения Арендодатель обязан не позднее чем за 5 (пять) календарных дней после даты изменения направить Арендатору соответствующее уведомление и копии подтверждающих документов, при этом с даты изменения Арендодателем системы налогообложения Арендатор вправе в одностороннем порядке удержать из арендной платы излишне уплаченные в бюджет/Арендодателю или взысканные с Арендатора налоги и иные обязательные платежи, обязанность по уплате которых возникла в связи с исполнением обязательства по оплате арендной платы, о чем Арендатор уведомляет Арендодателя.

3.3. Минимальный размер ежемесячной арендной платы, который составляет:

3.3.1. За первый и второй месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальный размер ежемесячной арендной платы составляет **1 949 153 (Один миллион девятьсот сорок девять тысяч сто пятьдесят три) рубля, кроме того НДС.**

3.3.2. За третий, четвертый, пятый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальный размер ежемесячной арендной платы составляет **974 576 (девятьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей, кроме того НДС;**

3.3.3. При отсутствии лицензии на розничную реализацию алкогольной и спиртосодержащей продукции в Помещении Минимальный размер ежемесячной арендной платы определяется следующим образом:

3.3.3.1. за шестой месяц срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальный размер ежемесячной арендной платы составляет **584 746 (Пятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот сорок шесть) рублей, кроме того НДС;**

3.3.3.2. за седьмой месяц срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальный размер ежемесячной арендной платы составляет **1 050 847 (Один миллион пятьдесят тысяч восемьсот сорок семь) рублей, кроме того НДС;**

3.3.3.3. начиная с восьмого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальный размер ежемесячной арендной платы составляет **1 559 322 (Один миллион пятьсот пятьдесят девять тысяч триста двадцать два) рубля, кроме того НДС;**

3.3.4. При наличии лицензии на розничную реализацию алкогольной и спиртосодержащей продукции в Помещении Минимальный размер ежемесячной арендной платы определяется следующим образом:

3.3.4.1. за шестой месяц срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальный размер ежемесячной арендной платы составляет **974 576 (девятьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей, кроме того НДС;**

3.3.4.2. за седьмой месяц срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальный размер ежемесячной арендной платы составляет **1 440 678 (Один миллион четыреста сорок тысяч шестьсот семьдесят восемь) рублей, кроме того НДС;**

3.3.4.3. начиная с восьмого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи по настоящему договору Минимальный размер ежемесячной арендной платы составляет **1 949 153 (Один миллион девятьсот сорок девять тысяч сто пятьдесят три) рубля, кроме того НДС;**

3.4. Процентный размер ежемесячной арендной платы, который составляет:

3.4.1. в течение первых двух месяцев срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентный размер ежемесячной арендной платы не начисляется и не уплачивается;

3.4.2. За третий, четвертый месяцы срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, Процентный размер ежемесячной арендной платы составляет **3 % (Три процента)** от товарооборота, не очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом Минимального размера ежемесячной арендной платы за оплачиваемый месяц, кроме того НДС;

3.4.3. При отсутствии лицензии на розничную реализацию алкогольной и спиртосодержащей продукции в Помещении Процентный размер ежемесячной арендной платы оплачивается в следующем порядке:

3.4.3.1. за пятый месяц аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору Процентный размер ежемесячной арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

$Ап\ прощ = (ТО * К) - Ап\ мин - С,$

Где:

ТО – Товарооборот (определение указано в п. 3.5 настоящего Договора).

Ап прощ - процентная часть арендной платы

К – коэффициент 0,06 (6%)

Ап мин – **974 576** (девятьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей, кроме того НДС.

С (скидка) – **974 576** (девятьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей, кроме того НДС.

В случае отрицательного значения Процентный размер ежемесячной арендной платы за 5 (пятый) месяц аренды оплате не подлежит;

3.4.3.2. за шестой месяц аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору

Процентный размер ежемесячной арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

$Ап\ прощ = (ТО * К) - Ап\ мин - С,$

Где:

ТО – Товарооборот (определение указано в п. 3.5 настоящего Договора).

Ап прощ - процентная часть арендной платы

К – коэффициент 0,48 (4,8%)

Ап мин – **584 746** (Пятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот сорок шесть) рублей, кроме того НДС.

С (скидка) – **974 576** (девятьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей, кроме того НДС.

В случае отрицательного значения Процентный размер ежемесячной арендной платы за 6 (шестой) месяц аренды оплате не подлежит;

3.4.3.3. за седьмой месяц аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему

Договору **Процентный размер ежемесячной арендной платы** рассчитывается по следующей формуле:

$Ап\ прощ = (ТО * К) - Ап\ мин - С,$

Где:

ТО – Товарооборот (определение указано в п. 3.5 настоящего Договора).

Ап прощ - процентная часть арендной платы

К – коэффициент 0,048 (4,8%)

Ап мин – **1 050 847** (Один миллион пятьдесят тысяч восемьсот сорок семь) рублей, кроме того НДС.

С (скидка) – **508 475** (Пятьсот восемь тысяч четыреста семьдесят пять) рублей, в том числе кроме того НДС.

3.4.3.4. в случае отрицательного значения Процентный размер ежемесячной арендной платы за 7 (седьмой) месяц аренды, оплате не подлежит;

1.4.3.4. начиная с восьмого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору, **Процентный размер ежемесячной арендной платы составляет 4,8% (Четыре целых и восемь десятых процента) от товарооборота, не очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом суммы Минимальной арендной платы за оплачиваемый месяц, кроме того НДС;**

3.4.4. При наличии лицензии на розничную реализацию алкогольной и спиртосодержащей продукции в Помещении **Процентный размер ежемесячной арендной платы** оплачивается в следующем порядке:

3.4.4.1. за пятый, шестой месяцы аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему

Договору **Процентный размер ежемесячной арендной платы** рассчитывается по следующей формуле:

$Ап\ прощ = (ТО * К) - Ап\ мин - С,$

Где:

ТО – Товарооборот (определение указано в п. 3.5 настоящего Договора).

Ап прощ - процентная часть арендной платы

К – коэффициент 0,06 (6%)

Ап мин – **974 576** (девятьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей, кроме того НДС.

С (скидка) – **974 576** (девятьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей, кроме того НДС.

В случае отрицательного значения Процентный размер ежемесячной арендной платы за 5 (пятый), 6 (шестой) месяцы аренды оплате не подлежит;

3.4.4.2. за седьмой месяц аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему

Договору **Процентный размер ежемесячной арендной платы** рассчитывается по следующей формуле:

$Ап\ прощ = (ТО * К) - Ап\ мин - С,$

Где:

ТО – Товарооборот (определение указано в п. 3.5 настоящего Договора).

Ап прощ - процентная часть арендной платы

К – коэффициент 0,06 (6%)

Ап мин – **1 440 678** (Один миллион четыреста сорок тысяч шестьсот семьдесят восемь) рублей, кроме того НДС.

С (скидка) – 508 475 (Пятьсот восемь тысяч четыреста семьдесят пять) рублей. в том числе кроме того НДС.

В случае отрицательного значения Процентный размер ежемесячной арендной платы за 7 (седьмой) месяц аренды, оплате не подлежит;

3.4.4.3. начиная с восьмого месяца срока аренды с даты подписания Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору. Процентный размер ежемесячной арендной платы составляет 6% (шесть процентов) от товарооборота, не очищенного от НДС по ставке в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, за оплачиваемый месяц за вычетом суммы Минимальной арендной платы за оплачиваемый месяц, кроме того НДС;

3.5. Под термином «Товарооборот» применительно к настоящему договору Стороны понимают сумму выручки в календарном месяце от розничной продажи Арендатором, товаров в Помещении через зарегистрированные контрольно-кассовые машины розничной торговли за наличный расчет и по пластиковым картам и за безналичный расчет, не очищенного от НДС.

Для целей определения Товарооборота учитываются следующие виды поступлений: Доходы от продажи товаров и продуктов (продовольственных /непродовольственных), входящих в ассортиментный перечень Арендатора. В состав Товарооборота не включаются:

- Поступления от реализации основных средств Арендатора
- Доход от работы столовой, производства строительных работ, процентные доходы, если они не являются обычными доходами от коммерческой деятельности;
- Оплата за услуги операторов сотовой связи, и иные сервисные платежи, которые принимаются у физических лиц через кассовые аппараты розничной торговли в Помещении;
- Скидки при уплате наличными и прочие скидки, бонусы и торговые скидки (включая любые скидки по картам покупателей);
- Все поступления от продажи товаров, по которым был произведен возврат денег, при условии, что данные поступления были ранее включены в сумму Товарооборота;
- Скидки для персонала;
- Доходы от сдачи Помещения или его части в субаренду;
- Доходы от телекоммуникационных, страховых и банковских услуг, доходы от приема платежей по оплате услуг третьих лиц, доходы от размещения платежных терминалов.

В случае если по результатам Товарооборота за оплачиваемый месяц Процентная ставка арендной платы составит отрицательную сумму, Процентный размер арендной платы оплате не подлежит.

Ежемесячно, по запросу Арендодателя, в целях определения ежемесячного ТО Арендатор обязан не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Арендодателю письменную справку о размере ТО за отчетный период (далее – «Справка»). Указанная Справка заверяется подписью уполномоченного лица и печатью Арендатора. Форма Справки – Приложение № 7 к настоящему договору.

Арендодатель обязуется не разглашать полученную информацию и не использовать ее для целей, кроме как установленных настоящим договором. В случае разглашения либо неправомерного использования указанной информации, Арендодатель несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае если по результатам Товарооборота за оплачиваемый месяц ежемесячная Процентный размер арендной платы составит отрицательную сумму, ежемесячная Процентный размер арендной платы оплате не подлежит.

3.6. При изменении площади Помещения в связи с перепланировкой Помещения размер арендной платы изменению не подлежит.

3.7. Стороны договорились, что размер арендной платы в течение срока действия Договора аренды не подлежит увеличению, индексации. Изменение арендной платы по настоящему Договору допускается по соглашению Сторон.

3.8. Обязательство по уплате арендной платы Арендатором возникает со дня принятия Помещения по Акту приема-передачи и прекращается в день освобождения Помещения Арендатором.

3.9. Оплата арендной платы производится Арендатором:

3.9.1. за первый месяц аренды - не позднее пятнадцати банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения;

3.9.2. в дальнейшем - не позднее 15 (Пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.

в дальнейшем - Минимальный размер ежемесячной арендной платы – не позднее 15 (пятнадцатого) числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды.

В случае если за отчетный месяц арендная плата, рассчитанная по формуле, будет более Минимального размера ежемесячной арендной платы, разница между величиной арендной платы и величиной Минимального размера ежемесячной арендной платы оплачивается в срок до 15 (пятнадцатого) числа месяца следующего за отчетным.

3.10. Размер арендной платы, подлежащей уплате Арендатором, рассчитывается:

3.10.1. за первый календарный месяц - исходя из количества дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи до последнего числа данного календарного месяца;

3.10.2. за последний календарный месяц - исходя из количества дней с первого числа данного календарного месяца до дня прекращения владения и пользования Арендатором Помещением;

3.10.3. если в течение месяца происходит изменение размера арендной платы - исходя из количества дней, в течение которых действовал соответственно старый и новый размер арендной платы.

Стороны особого оговорили, что понятия «календарный месяц» и «месяц срока аренды», применяемые в настоящем договоре, не являются тождественными. Истечение первого календарного месяца не означает окончания первого месяца срока аренды.

Стороны согласовали, что для расчета Ежемесячной арендной платы Стороны принимают период с даты возникновения обязательства по уплате арендной платы в соответствии с п. 3.7 настоящего договора и до истечения 28/29/30/31 дней в зависимости от количества календарных дней в месяце, в течение которого возникло обязательство по уплате арендной платы.

3.11. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Арендодатель обязан не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным составлять и выставлять Арендатору оформленный в соответствии с требованиями законодательства о налогах и сборах счет-фактуру за отчетный месяц. В случае неисполнения Арендодателем указанной обязанности Арендатор вправе без применения к нему каких-либо мер ответственности удержать из подлежащей уплате арендной платы суммы НДС, по которым Арендатор не получил соответствующие счета-фактуры. Данное право Арендатора сохраняется до полного исполнения Арендодателем указанной обязанности с последующей оплатой удержанных сумм только после составления и выставления Арендодателем Арендатору оформленных в соответствии с требованиями законодательства о налогах и сборах счетов-фактур за прошедшие периоды.

3.12. На время невозможности использования Помещения Арендатором по его целевому назначению или осуществлению Арендодателем капитального ремонта или реконструкции Помещения/Здания арендная плата составляет 1 000 (одна тысяча) рублей, кроме того НДС.

Стороны также согласились, что ежемесячная величина арендной платы за пользование и владение Помещением будет составлять 1 000 (одна тысяча) рублей, кроме того НДС, начиная с даты указанной в полученном Арендодателем от Арендатора Уведомлении, с приложением копии Акта (в том числе подписанного в одностороннем порядке Арендатором, при отказе Арендодателя от его подписания) и иных документов, свидетельствующих о наличии следующих обстоятельств, возникших в течение срока действия настоящего договора:

- наличие препятствий в пользовании Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения, либо неисполнение обязательства, предусмотренного п.2.1.12, 2.1.13. настоящего договора;

Уведомление направляется Арендодателю ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передается нарочно уполномоченному представителю Арендодателя под подпись в получении.

При наступлении обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) календарных дней.

При этом стоимость неотделимых улучшений Помещения подлежит компенсации Арендатору с учетом ежегодной амортизации в размере 14,28 %.

3.13. Стороны договорились, что в случае если Арендодатель будет осуществлять самостоятельно или предоставит по любым основаниям третьим лицам площади Здания, в котором расположено Помещение, а также площади на земельном участке, на котором расположено Здание, под виды деятельности, факт осуществления которых на указанных площадях не позволит Арендатору получить (продлить, переоформить, возобновить) лицензию на розничную продажу алкогольной продукции (далее - наличие алкогольной лицензии), либо приведет к приостановлению или аннулированию уже полученной лицензии, а также предоставит по любым основаниям площади Помещения, иных помещений в Здании (если такие помещения принадлежат Арендодателю), третьим лицам деятельность, которых связана с розничной торговлей продовольственными товарами, в том числе алкогольной и табачной продукцией, а также иными товарами, пересекающимися с ассортиментным перечнем Арендатора. Арендатор вправе уменьшить размер ежемесячной арендной платы, исчисляемой в соответствии с п. 3.4 настоящего договора на 20 (двадцать) процентов.

При этом Стороны согласовали, что изменение размера арендной платы (новый размер арендной платы) применяется с даты направления Арендодателю соответствующего уведомления от Арендатора.

3.14. Стороны обязуются по мере необходимости проводить сверку расчетов по настоящему договору. Инициатором проведения сверки может являться любая из Сторон, которая направляет другой стороне неподписанный проект Акта сверки на адрес электронной почты.

3.14.1. Если инициатором выступает Арендатор, то Арендодатель обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендатора проекта Акта сверки направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендодателя, по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендодатель в тот же срок обязан направить Арендатору мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендатором в проекте Акта сверки.

3.14.2. Если инициатором проведения сверки выступает Арендодатель, то он направляет проект Акта сверки по адресу: 603009 Россия, г. Нижний Новгород, Проспект Гагарина, д. 37 «Сервисный центр X5 Retail Group». Арендатор обязан в течение 20 рабочих дней с момента получения от Арендодателя проекта Акта сверки

направить два экземпляра Акта сверки, подписанных и скрепленных печатью Арендатора Арендодателю. В случае несогласия с проектом Акта сверки Арендатор обязан в тот же срок направить Арендодателю мотивированный отказ от подписания Акта сверки с указанием всех имеющихся возражений по адресу электронной почты, указанному Арендодателем в проекте Акта сверки.

3.14.3. Срок подписания и направления в адрес стороны инициатора Акта сверки не должен превышать 30 календарных дней с момента получения Акта сверки, подписанного стороной - инициатором.

3.14.4. В случае отсутствия возражений со стороны Арендодателя по проекту Акта сверки в течение 31 (тридцати одного) календарного дня с момента получения Акта сверки, Акт сверки считается принятым в редакции Арендатора. При этом Арендодатель обязан в тот же срок передать Арендатору Акт сверки, подписанный и скрепленный печатью Арендодателя.

3.15. Стороны согласовали, что помимо арендной платы и компенсации коммунальных платежей, предусмотренных разделом 6 иные платежи, в том числе плата за земельный участок, на котором расположено Здание, включены в состав арендной платы по настоящему договору.

3.16. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы и компенсации коммунальных платежей считается исполненной с даты списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

3.17. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения Сторонами обязанностей, указанных в настоящем договоре Стороны несут ответственность, предусмотренную договором или в соответствии с законодательством.

4.2. Для уплаты неустойки, компенсации или возмещения обязательной Стороной необходимо предъявление другой Стороной письменного требования об этом - не предъявленные санкции не начисляются и не уплачиваются.

4.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных п. 3.12 настоящего договора Арендатор имеет право досрочно отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке с уведомлением Арендодателя за 10 (десять) календарных дней.

4.4. В случае нарушения Арендодателем п.п. 2.1.12-2.1.14 настоящего договора Арендатор вправе не начислять и не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия свободного доступа в Помещение и/или использования зоны разгрузки, при этом неполные сутки считаются за полный календарный день.

4.5. Арендодатель обязан своевременно и в полном объеме оплачивать штрафы и любые другие санкции (при их возникновении), наложенные/предъявленные Арендодателю или Арендатору со стороны органов государственной власти/органов местного самоуправления/должностных лиц за нецелевое использование земельного участка, на котором расположено Здание, а в случае уплаты такого штрафа Арендатором Арендодатель возмещает Арендатору сумму уплаченного штрафа при предъявлении подтверждающих документов. Настоящее положение не подлежит применению в случаях, когда целевое назначение земельного участка, на котором расположено Здание, соответствует виду деятельности Арендатора согласно п. 1.2 Договора.

4.6. В случае нарушения Арендатором п. 1.2 настоящего договора, Арендатор оплачивает арендную плату в полном объеме, в соответствии с условиями настоящего Договора.

5. Срок действия договора

5.1. Срок аренды по настоящему договору составляет **7 (семь) лет** с даты подписания настоящего договора.

5.2. Стороны особо оговорили, что в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса России условия настоящего договора будут применяться к их отношениям по аренде Помещения, возникшим с даты подписания настоящего договора, независимо от даты его государственной регистрации.

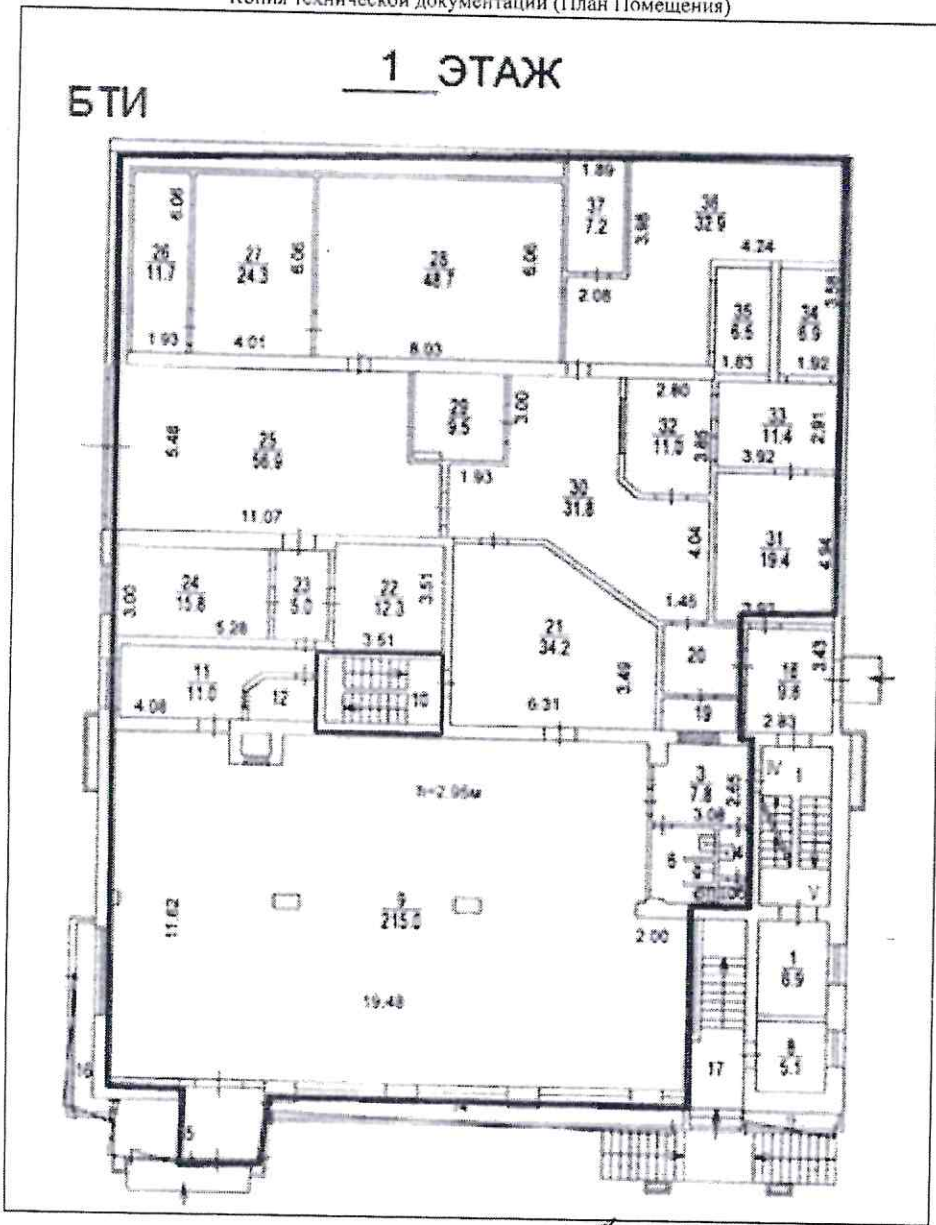
Стороны особо оговорили, что с даты подписания настоящего договора и до даты его государственной регистрации он будет действовать как краткосрочный договор в течение 11 (одиннадцати) месяцев, исчисляемых со дня подписания настоящего договора.

5.3. Стороны пришли к соглашению, что если государственная регистрация настоящего договора не будет осуществлена, то по истечении срока, указанного в п. 5.2 настоящего договора, договор автоматически продляется на тех же условиях и на тот же срок, при этом общий срок аренды не может превышать даты, в которую истекает **7 (семь) лет** с момента подписания договора.

Стороны согласовали, что срок аренды **7 (семь) лет** является для Арендатора существенным условием настоящего договора, неисполнение или отсутствие которого в значительной степени лишает его того, на что он был вправе рассчитывать при заключении настоящего договора, и предоставляет Арендатору право требовать от Арендодателя возмещения убытков.

5.4. Арендодатель вправе требовать в судебном порядке досрочного расторжения настоящего договора в случае неуплаты Арендатором ежемесячной арендной платы более 2 (двух) раз подряд, при этом указанное нарушение признается Сторонами устраненным и не имеющим юридического значения, если Арендатор погасил

Копия технической документации (План Помещения)



от Арендодателя:
Директор



от Арендатора:
по доверенности

/Матюшенков С.А./


Приложение № 8
К договору аренды
№ 14223 от « 24 » *сентября* 2018 года

Форма справки о размере ТО

ОТЧЕТ ПО ВЫРУЧКЕ за период: по объекту:	ООО "Агротек" 01.10.2017 - 31.10.2017	Дата: 07.11.2017
Выручка за период без НДС		
Расчет арендных платежей (сентябрь 2017 г. - октябрь 2017 г.)		
Генеральный директор _____		

ОТЧЕТ ПО ВЫРУЧКЕ за период: по объекту:	ООО "Агротек" 01.10.2017 - 31.10.2017	Дата: 07.11.2017
Выручка за период без НДС		
Расчет арендных платежей (сентябрь 2017 г. - октябрь 2017 г.)		
Генеральный директор _____		

от Арендодателя:
Директор

 _____ /Оганесян А.Ф./



от Арендатора:
по доверенности

 _____ /Матюшенков С.А./


Аналог-3

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценка Коммерческая Ипотека ПИК [+ Разместить объявление](#)

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Продажа торговых площадей в Москве · ЮВАО · Разанский · метро Рязанский проспект · Рязанский проспект
 Сделка: 03.11 · 16 просмотров · 0 в избранном Детальное

Торговая площадь, 1 383 м²
 в торговом офисном комплексе над Рязанским проспектом, 34к2
 Москва ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 34к2 на карте
 М Рязанский проспект · 10 мин пешком

В избранном Показать карту



1 383 м² Площадь **1 из 11** Этаж **Свободно** Помещение

250 000 000 ₺ 100 ₺/кв. м
 Следи за изменением цены
 УСН

Доступна аналитика по объекту
 Показать график

Malina Property
 Агентство недвижимости
 100 объектов с 2014 года
 Еще 2165 объектов

[Показать телефон](#)
 Уведомить об изменении

Деловой центр М22
 Продажа помещений с парковкой от 60 кв.м до 600 кв.м. Парковочный этаж, 200 м от метро
 +7 495 100 04 01

ЖК «Шаньбур» - аренда/продажа
 Продажа помещений от 100-200 кв.м. в ЖК «Шаньбур». Площадь от 70,8 кв.м. Выделенный этаж, 250 парковочных мест, отдельный вход. Тихий район, отличная инфраструктура и районная. Топовый этаж.
 +7 495 100 10 08

Описание от ЦИАН: Многоэтажный торговый центр «Шаньбур» площадью 10 077 кв.м. на 11-12 эт. Расположен в престижном районе ЮВАО, 10-15 мин. от метро. Торговая площадь 1383 кв.м.


Аналог-4

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценка Коммерческая Ипотека ПИК [+ Разместить объявление](#)

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Продажа торговых площадей в Москве · ЮВАО · Рязанский · метро Рязанский проспект · Рязанский проспект
 Сделка: 03.02 · 22 просмотра · 0 в избранном Детальное

Торговая площадь (В), 1 383,2 м²
 в торговом офисном комплексе над Рязанским проспектом, 34к2
 Москва ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 34к2 на карте
 М Рязанский проспект · 5 мин пешком

В избранном Показать карту



1 383,2 м² Площадь **1 из 2** Этаж **Свободно** В Клад

250 000 000 ₺ 100 ₺/кв. м
 Следи за изменением цены
 УСН

Доступна аналитика по объекту
 Показать график

Агора эстейт
 Агентство недвижимости
 881 объект с 2015 года
 Еще 701 объект

[Показать телефон](#)
 Уведомить об изменении

Деловой центр М22
 Продажа объектов с парковкой от 60 кв.м до 600 кв.м. Парковочный этаж, 200 м от метро
 +7 495 100 04 01

ЖК «Сиреневый сад» - аренда/продажа
 Продажа помещений от 100-200 кв.м. в ЖК «Сиреневый сад». Площадь от 60 кв.м. Выделенный этаж, выделенная инфраструктура, отдельный вход. Тихий район, отличная инфраструктура и районная. Топовый этаж.
 +7 495 000 24 55

Описание от ЦИАН: Многоэтажный торговый центр «Сиреневый сад» площадью 10 077 кв.м. на 11-12 эт. Расположен в престижном районе ЮВАО, 10-15 мин. от метро. Торговая площадь 1383 кв.м.

7. Свидетельство о членстве в СРО



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Кузнецова Светлана Ивановна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5203 № 510535, выдан 10.06.2003г.
Первомайским УВД Советского административного округа г. Омска
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«25» апреля 2008г., регистрационный № 004348
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «25» апреля 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023777 *

8. Выписка из реестра СРО



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 263-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srooo.ru; http://www.srooo.ru



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Кузнецовой Светланы Ивановны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Кузнецова Светлана Ивановна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 004348

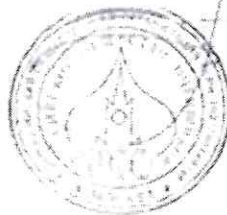
«25» апреля 2008г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 апреля 2017 г.

Дата составления выписки «25» апреля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

9. Диплом о профессиональной переподготовке

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИИ № 724222

Настоящий диплом выдан Бурымовой
Евгении Ильиничне

в том, что она(а) с 18 мая 2018 по 18 ноября 2018 гг.
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) АИУ
Высшая школа архитектуры и
предпринимательства наставника
по курсовой работе всестороннее
исследование предпринимательства
(бухгалтерия)

Государственная аттестационная комиссия решением от 18 ноября 2018 гг.
удостоверила право (осуществление квалификации) Бурымова
Евгений Ильинич

на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики
сферы предпринимательства (бухгалтерия)

Подпись аттестационной комиссии: [Подпись]
Подпись (именно) Бурымова
Год: Москва ноябрь 2018

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение работы в сфере
профессиональной деятельности

Регистрационный номер РД - 0113

8018 (дата вкл. 2018)

10. Страховой полис



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 004348 от «07» сентября 2018 г. ОБЯТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в соответствии с тем, что указанной ниже Стороной и Стороной заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 004348 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее - Правильный оценщик), Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. **Купцова Светлана Владимировна**
Паспортные данные: Сер. 5203 №010635 выдан Пермийским УФД Советского административного округа г. Омска (код записи: код4 - 552-004) 10.06.2003
Адрес регистрации: 641043, Омская область, г. Омск, ул. Коммунальная д. 13, кв. 04 24
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее - Состраховщик 1), в долях (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петовская, д. 12, стр.2. Лицензия ЦБ РФ от 23.09.2015 г., № адрес: prof-nyj@ingos.ru, тел. (495) 956-72-72
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее - Состраховщик 2), в долях (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Лицензия ЦБ РФ от 22.11.2017 г., № (495) 788-06-99, факс (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественные интересы, связанные с риском ответственности Стороной по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, здоровью или жизни человека, в (или) иным третьим лицам
3.2. Объектом страхования также является за противоправные виновные действия Российской Федерации имущественные интересы Стороной, связанные с иными потерями, связанными со Стороной и расходами Стороной на его защиту при введении дел в суды общей и арбитражной юрисдикции, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Стороной понес в результате предоставления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
4.1. По настоящему Договору страхования случаем является установленный документально и записью оaktu решения арбитражного суда или государственной Стороной с письменного согласия Стороной 1 факт причинения ущерба действительности (физическим) Стороной в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общественной организации организации «Российское общество оценщиков»), членом которой является Стороной на момент причинения ущерба
4.2. Страховым случаем также является включение у Стороной расходов на защиту при введении дел в суды общей юрисдикции, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, который были понесены в результате предоставления требований (имущественных претензий) третьим лицам
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
5.1. С «07» января 2019 года по «06» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор прекращает действовать вследствие требований (имущественных претензий) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенном Стороной в течение срока календарной давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Стороной, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, включая в него, когда Стороной начал осуществление оценочной деятельности.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Стороной при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:**
9.1. По настоящему Договору франшизы не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
10.1. Страховая премия подлежит оплате по назначению Стороной третьим лицам (Общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107044, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ОГРН 7708022445). При неудачном исходе оплаты страховой премии третьим лицам в соответствии с суммой и в установленный срок, Стороной считается подлежащие исполнению таковы обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору Комиссии по порядку уплаты взносов за счет членства (далее, комиссия бывша-корреспондента - та сторона, которая должна в силу закона вносить взносы в пользу правления общества для его сторон)
10.2. При наступлении страхового случая, настоящим Договором предусмотрено, что Стороной в силу закона вносит взносы в пользу правления общества для его сторон
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Купцова Светлана Владимировна
- СОСТРАХОВЩИК:**
СПАО «ИНГОССТРАХ»
От Состраховщика СПАО «Ингосстрах»
Исполнительный директор
Директор филиала «Москва»
г. Москва, ул. Петовская, д. 12, стр. 2
№ 32

11. Квалификационный Аттестат

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010865-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кузнецовой Светлане Ивановне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Буикин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

АО «Роснано» Москва, 2018 г. Уд. № 010865-1. Все права защищены. Тираж 100 экз. 48x66 см, 16 стр.