

**Договор
аренды земельных участков для завершения неоконченного
строительства объектов недвижимости № _____**

г. Москва

« 24 » июня 2018 г.

Акционерное общество «ДОМ.РФ», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя генерального директора Филиппова Дениса Сергеевича, действующего на основании доверенности от 01.09.2016 № 3/125, зарегистрированной в реестре за № 5-2383, удостоверенной Сурниной Ольгой Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Соловьева Игоря Алексеевича, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Компания Козерог»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Горбунова Павла Ивановича, действующего на основании устава, с другой стороны (совместно именуемые «Стороны»),

в соответствии с пунктом 16 статьи 3.4 и пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», подпунктом 35 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 1 статьи 12.2 и частью 5 статьи 16.1 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», решением Правления АО «ДОМ.РФ» (выписка из протокола Правления № 6/21 от 01.06.2018), заключили настоящий договор аренды земельных участков для завершения неоконченного строительства объектов недвижимости (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельные участки (далее - Участки), категория земель - земли населённых пунктов, перечисленные в пункте 1.3 Договора, на которых расположены объекты недвижимости незавершенного строительства (далее - Объекты), для завершения их строительства.

Участки предоставляются Арендатору в аренду однократно на 3 (три) года, для завершения строительства расположенных на них Объектов, на основании пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», договора аренды № ДЗ-54 от 14.04.2014, Договоров аренды земельного участка № ДЗ-61 от 05.10.2015, № ДЗ-78 от 05.10.2015, учитывая то, что:

- Арендатору принадлежат на праве собственности Объекты, расположенные на Участках, что подтверждается выписками из ЕГРН (приложения к Договору);

- Участки были образованы из земельных участков с кадастровыми номерами 68:29:0309005:6583, 68:29:0309005:6584 в результате раздела в рамках исполнения договора аренды двух земельных участков, входящих в состав одного лота, для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства от 14.04.2014 № ДЗ-54.

1.2. Срок аренды по настоящему Договору составляет 3 (три) года, в соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

1.3. Перечень передаваемых Участков:

Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. метры	Вид разрешенного использования	Кадастровый номер объекта незавершенного строительства
68:29:0309005:7509	9 678	Жилые дома квартирного типа от 9 этажей и более	68:29:0309005:8330
68:29:0309005:7515	2 656		68:29:0309005:8333
68:29:0309005:7498	2 542		
ИТОГО:	14 876		

Строительство Объектов должно осуществляться в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

1.4. Прием-передача Участков производится по Акту приема-передачи (Приложение № 1). Арендодатель обязан в день подписания настоящего Договора передать, а Арендатор принять Участки, указанные в пункте 1.3. Договора.

2. Арендная плата, порядок внесения

2.1. В соответствии с частью 5 статьи 16.1 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» размер ежегодной арендной платы за Участки составляет 215 (двести пятнадцать) рублей 11 коп. за 1 кв. метр Участка (Приложение № 2 - выписка из Отчета об оценке).

Сумма ежегодной арендной платы за общую площадь Участков составляет 3 199 976 (три миллиона сто девяносто девять тысяч девятьсот семьдесят шесть) рублей 36 коп.

2.2. Арендная плата начисляется с даты подписания сторонами настоящего Договора и акта приема-передачи Участков.

2.3. Арендатор обязан ежеквартально равными частями вносить арендную плату за арендуемый земельный участок: не позднее 10 (десяти) дней по окончании каждого квартала.

2.4. Исполнением обязательств по внесению арендной платы за Участки является поступление денежных средств на указанный в Договоре расчетный счет Арендодателя.

2.5. Поступившие по настоящему Договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

1-ая очередь: в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему Договору;

2-ая очередь: в счет погашения задолженности по пене (штрафу) по настоящему Договору;

3-я очередь: в счет погашения текущих платежей.

3. Права Сторон

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.2. В целях контроля за использованием проводить осмотр (обследование) Участков в любое удобное для него время в течение установленного рабочего дня.

3.1.3. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы за два срока подряд в установленный Арендодателем срок.

Существенным нарушением сроков внесения арендной платы признается нарушение пп. 4.2.1 Договора два раза и более.

3.1.4. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора по

основаниям, установленным Законом и Договором.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Производить авансовые арендные платежи.

3.2.2. Арендатор выражает свое согласие на обработку Арендодателем персональных данных Арендатора по вопросам, связанным с использованием Арендатором Объекта, иными арендными отношениями между Арендатором и Арендодателем, в том числе на передачу (сообщение) данных третьим лицам.

4. Обязанности Сторон

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

4.1.2. Передать в день подписания настоящего Договора по акту приема-передачи Арендатору Участки, указанные в пункте 1.3 Договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Вносить арендную плату в соответствии с условиями раздела 2 Договора.

4.2.2. Обеспечить завершение строительства Объектов на Участках в соответствии с требованиями, установленными Договором, законодательством о градостроительной деятельности, техническими регламентами, иными нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации, в срок в пределах действия настоящего Договора.

4.2.3. Не допускать действий, связанных с использованием Участков не в соответствии с целью, указанной в пунктах 1.1 и 1.3 Договора, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Участках, смежной и близлежащей территории.

Не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения качественных характеристик Участков, Объектов и прилегающей территории.

4.2.4. Обеспечить свободный доступ на Участки для осмотра и проверки соблюдения условий Договора Арендодателю, а также уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления для осуществления своих полномочий в пределах компетенции.

4.2.5. Извещать Арендодателя, соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участкам, а также Объектам, иному имуществу третьих лиц ущерб, связанный с использованием Арендатором Участков, в течение 1 (одних) суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

4.2.6. Ежеквартально представлять Арендодателю отчеты о выполненных работах по строительству Объекта в течение десяти календарных дней по истечении каждого отчетного квартала по прилагаемой к Договору форме (приложение № 3 к Договору).

4.2.7. Осуществить в полном объеме застройку Участков, независимо от привлечения к такому строительству третьих лиц.

Застройка Участков для целей Договора включает в себя также:

- обустройство Участков посредством подключения (присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- строительство, а также ввод объектов в эксплуатацию.

Привлечение третьих лиц к строительству объектов не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору.

4.2.8. Заключение в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (присоединении) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

4.2.9. Уведомить Арендодателя в письменной форме о вводе каждого из Объектов в эксплуатацию не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.2.10. Не позднее, чем через 1 (один) месяц со дня получения разрешения на ввод каждого из Объектов в эксплуатацию подать в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявление о государственной регистрации права собственности на такие объекты с приложением необходимых документов.

4.2.11. При расторжении или прекращении Договора осуществить возврат Участков Арендодателю по акту приема-передачи.

4.2.12. Если в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер произойдет ухудшение качественных характеристик (загрязнение, захламление, деградация) Объектов, Участков и прилегающей к ним территории, Арендатор в установленном Арендодателем порядке восстанавливает качественные характеристики Объектов, Участков и прилегающей территории своими силами или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в том числе упущенную выгоду.

4.2.13. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий на Объектах Арендатор обязан за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий.

4.2.14. Без письменного согласия Арендодателя не передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе не передавать арендные права на Участки в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в пределах срока действия настоящего Договора.

4.2.15. Не размещать на Объектах наружной рекламы (плакатов, стендов, щитов и т.д.) без письменного разрешения надзорных органов и письменного согласия Арендодателя.

4.2.16. Обеспечить в установленном законом порядке государственную регистрацию Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе нести расходы, необходимые для осуществления регистрации.

4.2.17. При изменении организационно-правовой формы, наименования, юридического адреса, банковских реквизитов или его реорганизации Арендатор обязан в десятидневный срок уведомить Арендодателя о таких изменениях.

4.2.18. Вернуть Арендодателю Участки, на следующий день после истечения срока, установленного п. 1.2, в случае, если до указанного срока не будет завершено строительство Объектов.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения сроков внесения арендной платы, установленных настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае неисполнения Арендатором одной из обязанностей, предусмотренных п. 4.2 настоящего Договора (за исключением пп. 4.2.1, ответственность за нарушение которого предусмотрена п. 5.2 Договора), Арендодатель вправе потребовать от Арендатора за каждое нарушение уплаты штрафа в размере 5 (пяти) % от ежемесячной арендной платы на момент выявления нарушения.

5.4. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной п. 7.2 или 7.7, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора за каждый день нарушения уплаты штрафа в размере 5 (пяти) % от ежемесячной арендной платы.

6. Особые условия

6.1. Условия настоящего Договора носят конфиденциальный характер и разглашению не подлежат.

6.2. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной

нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие / выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством, и разработанными на его основе политиками, процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.

Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения коррупционных выплат, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица, прямо или косвенно, какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).

7. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора

7.1. Способы обеспечения исполнения обязательства Арендатора по Договору, предусмотренного пунктом 4.2.1. обязательства по уплате арендных платежей за Участок, неустойки за их просрочку, являются банковская гарантия или обеспечительный платеж, соответствующие требованиям пунктов 7.2 или 7.7. Договора соответственно. Положения пунктов 7.2-7.6 или 7.7-7.9 Договора применяются в зависимости от выбранного Арендатором способа обеспечения исполнения обязательств.

7.2. Арендатор в обеспечение исполнения своих обязательств по уплате арендных платежей за Участок, неустойки за их просрочку, не позднее 30 (тридцати) дней со дня подписания сторонами Договора обязан в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке получить и передать Арендодателю безотзывную банковскую гарантию (далее – Гарантия), соответствующую всем нижеследующим условиям:

- а) принципал – Арендатор;
- б) бенефициар – Арендодатель;
- в) денежная сумма, подлежащая выплате не менее суммы годовой арендной платы;
- г) срок действия Гарантии – 1 (один) год с учетом требований пункта 7.6 Договора;
- д) обстоятельства для выплаты суммы Гарантии – неуплата или просрочка оплаты Арендатором арендных платежей в пользу Арендодателя и неуплата Арендатором неустойки за просрочку арендных платежей, в суммах и сроки, предусмотренных Договором;
- е) гарантия выдана банком, уровень рейтинга долгосрочной кредитоспособности которого по классификации рейтинговых агентств «Фитч Рейтингс» (Fitch-Ratings), «Стандарт энд Пурс» (Standard & Poor's), «Мудис Инвесторс Сервис» (Moody's Investors Service) не ниже суверенного рейтинга Российской Федерации в соответствующей валюте, присвоенного соответствующим рейтинговым агентством, сниженного на одну категорию, либо не ниже «AA-(RU)» по национальной рейтинговой шкале по классификации Аналитического Кредитного Рейтингового Агентства (АКРА);
- ж) наличие согласия гаранта на изменение и дополнение Договора – в Гарантии прямо выражено согласие гаранта с тем, что изменения и дополнения, внесенные в Договор не освобождают его от обязательств, предусмотренных в Гарантии;

7.3. Днем предоставления Арендатором Гарантии является день получения Гарантии Арендодателем.

7.4. Предоставление Арендатором Гарантии, не соответствующей условиям Договора, является основанием для отказа Арендодателя принять Гарантию, и осуществлению действий по ее возврату Арендатору.

7.5. Гарантия принимается Арендодателем в качестве обеспечения исполнения обязательств, указанных в пункте 7.2 Договора, при условии ее соответствия требованиям

Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

7.6. В случае досрочного прекращения обязательств гаранта, вытекающих из Гарантии, принятой Арендодателем для обеспечения финансовых обязательств Арендатора по Договору по любым основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, или прекращения Гарантии в связи с истечением срока ее действия до прекращения Договора, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней после даты прекращения Гарантии, а при прекращении Гарантии в связи с истечением срока ее действия – не менее чем за 10 (десять) календарных дней до истечения срока действия Гарантии получить и передать Арендодателю новую Гарантию на условиях настоящей статьи Договора.

7.7. Арендатор в целях обеспечения исполнения обязательств по уплате арендных платежей за Участок, неустойки за их просрочку, в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Договора обязан внести на банковский счет Арендодателя обеспечительный платеж в размере суммы арендных платежей за 6 (шесть) месяцев с соблюдением следующих требований:

7.7.1. Обеспечительный платеж находится у Арендодателя в течение всего срока аренды. Арендодатель имеет право пользования и распоряжения обеспечительным платежом.

7.7.2. В случае задержки оплаты любых платежей Арендатора, предусмотренных Договором, неисполнения требования Арендодателя об уплате причитающихся сумм, Арендодатель вправе в одностороннем порядке засчитать сумму / часть суммы обеспечительного платежа в счет исполнения / частичного исполнения обязательства Арендатора по Договору на погашение задолженности.

7.7.3. Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление-требование о зачете обеспечительного платежа и восполнении суммы обеспечительного платежа до размера, установленного в пункте 7.7 Договора, с приложением расчета совершенного зачета.

В течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения от Арендодателя уведомления-требования Арендатор обязан восполнить сумму обеспечительного платежа до размера, определенного в пункте 7.7 Договора.

7.7.4. Предусмотренные Договором условия о внесении обеспечительного платежа, предоплаты, зачета излишне уплаченных сумм в счет будущего расчетного периода не являются предоставлением коммерческого кредита, предусмотренного статьей 823 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.7.5. После прекращения действия Договора по любым основаниям, предусмотренным действующим законодательством, сумма обеспечительного платежа или сумма его оставшейся части, которая не была использована для целей, указанных в пункте 7.7.2 Договора, подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

8. Прекращение Договора

8.1. Договор прекращает свое действие:

8.1.1. По истечении срока аренды, установленного в п. 1.2. Договора.

8.1.2. До истечения срока аренды по соглашению сторон.

8.1.3. В иных случаях, установленных законодательством РФ, в том числе частями 21 и 23 статьи 16.1 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

8.2. В соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» по истечении срока, установленного п. 1.2 Договор, Договор не подлежит продлению, Действие Договора прекращается.

АКТ
приема-передачи

г. Москва

« _____ » _____ 2018 г.

Акционерное общество «ДОМ.РФ», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя генерального директора Филиппова Дениса Сергеевича, действующего на основании доверенности от 01.09.2016 № 3/125, зарегистрированной в реестре за № 5-2383, удостоверенной Сурниной Ольгой Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Соловьева Игоря Алексеевича, с одной стороны и **общество с ограниченной ответственностью «Компания Козерог»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Горбунова Павла Ивановича, действующего на основании устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», во исполнение договора аренды земельных участков для завершения неоконченного строительства объектов недвижимости от «___» _____ 2018 г. № _____ (далее – Договор) составили настоящий акт (далее – акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял в аренду сроком на 3 (три) года нижеуказанные земельные участки (далее - Участки), категория земель - земли населённых пунктов, на которых расположены объекты недвижимости незавершенного строительства, для завершения их строительства.

Перечень Участков:

Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. метры	Вид разрешенного использования	Кадастровый номер объекта незавершенного строительства
68:29:0309005:7509	9 678	Жилые дома квартирного типа от 9 этажей и более	68:29:0309005:8330
68:29:0309005:7515	2 656		68:29:0309005:8333
68:29:0309005:7498	2 542		
ИТОГО:	14 876		

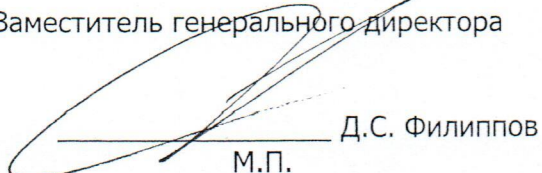
2. Подписание Арендатором акта означает, что Арендатор осмотрел Участки в натуре, ознакомился с их характеристиками, правовым режимом использования и не имеет претензий к Арендодателю.
3. С момента подписания Сторонами акта обязанность Арендодателя передать Участки и обязанность Арендатора принять их считаются выполненными.
4. Акт вступает в силу с даты его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.
5. Акт составлен в трех экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному экземпляру для Сторон, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

от Арендодателя
Акционерное общество
«ДОМ.РФ»

от Арендатора
общество с ограниченной ответственностью
«Компания Козерог»

Заместитель генерального директора

Генеральный директор


_____ Д.С. Филиппов
М.П.


_____ П.И. Горбунов
М.П.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-27498/18

рыночной стоимости прав на Объект оценки –
три земельных участка, входящих в состав единого лота,
расположенных по адресу: Тамбовская область, г Тамбов,
ул Астраханская, д 259. Кадастровые номера земельных участков:
68:29:0309005:7509, 68:29:0309005:7515, 68:29:0309005:7498

дата оценки – 18.04.2018,
дата составления отчета – 11.05.2018

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
АО «ДОМ.РФ»

Санкт-Петербург
2018

Консалтинговая группа Лаир (далее – Компания) является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, то есть практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране. На сегодняшний день штатный состав оценщиков составляет более 80 специалистов, многие из которых имеют ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS, более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

Дополнительная ответственность Компании застрахована в ООО РСО «Евроинс» на сумму 500 100 000 рублей и суммарная ответственность специалистов застрахована на сумму 741 850 000 рублей.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года Компания заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» №6717 от 07.07.2015 и № 7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами и с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями, при которых аккредитованы: ПАО «ГАЗПРОМ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ОСК», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», АИЖК, ГК «Росавтодор», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: Банк России, АФК «Система», Банк ВТБ (ПАО), ГК «Внешэкономбанк», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «ЮниКредитБанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 25 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов, и других активов, а также кадастровой оценке.



Заместителю генерального директора
АО «ДОМ.РФ»
Филиппову Д.С.

Уважаемый Денис Сергеевич!

Согласно Договору № 02/744-17 от 16 июня 2017 г. (Задание на оценку № 19 от 30.03.2018), сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка рыночной стоимости прав на Объект оценки – три земельных участка, входящих в состав единого лота, расположенных по адресу: Тамбовская область, г Тамбов, ул Астраханская, д 259. Кадастровые номера земельных участков: 68:29:0309005:7509, 68:29:0309005:7515, 68:29:0309005:7498 (далее – Объект оценки).

Оценка (в данном случае – определение рыночной стоимости прав на Объект оценки) в совокупности со сложившимися физическими и экономическими факторами, влияющими на стоимость, и состоянием рынка проведена на 18.04.2018.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков «Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» («НП «СМАО») (в действующей редакции).

*Россия, 195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, 3 этаж, БЦ «Финляндский»,
тел. / факс: + 7 (812) 337-66-30, e-mail: mail@kglair.ru*



Данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке (далее – Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»



/ А.П. Смирнов/

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Основные факты и выводы.....	7
2.	Задание на оценку.....	9
2.1.	Объект оценки.....	9
2.2.	Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).....	9
2.3.	Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	9
2.4.	Права, учитываемые при оценке Объекта оценки.....	9
2.5.	Информация об ограничениях (обременениях), сервитутах, статусе объекта, правах третьих лиц на Объект оценки.....	9
2.6.	Цель оценки.....	10
2.7.	Предполагаемое использование результатов оценки.....	10
2.8.	Вид определяемой стоимости.....	10
2.9.	Дата оценки.....	10
2.10.	Срок проведения оценки.....	10
2.11.	Допущения, на которых должна основываться оценка.....	10
3.	Применяемые стандарты оценки.....	12
4.	Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения.....	13
4.1.	Основные допущения.....	13
4.2.	Особые допущения.....	14
5.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	17
5.1.	Сведения о Заказчике оценки.....	17
5.2.	Сведения об Оценщике.....	18
5.3.	Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	18
5.4.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	19
5.5.	Сведения о независимости.....	20
6.	Последовательность определения стоимости Объекта оценки.....	21
7.	Описание Объекта оценки.....	22
7.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	22
7.2.	Описание местоположения Объекта оценки.....	22
7.3.	Градостроительное зонирование.....	32
7.4.	Ограничения в использовании земельного участка.....	41
7.5.	Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	42
7.6.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки и его элементов.....	44
7.7.	Фотографии Объекта оценки.....	47
7.8.	Позиционирование Объекта оценки.....	54
8.	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	56

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	56
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	62
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	64
8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	82
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	84
9.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.....	85
9.2. Заключение.....	87
10. Описание процесса оценки оцениваемого объекта недвижимости в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	88
10.1. методология оценки рыночной стоимости.....	88
10.2. Краткая характеристика подходов к оценке объектов недвижимости.....	89
10.3. Выбор подходов и методов оценки земельного участка.....	94
10.4. Краткая характеристика методов оценки арендной платы за земельные участки.....	95
10.5. Выбор подходов к оценке ежегодной арендной платы за пользование объектом оценки.....	96
11. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	98
11.1. Описание метода предполагаемого использования в рамках доходного подхода.....	98
11.2. Определение исходных параметров для расчета.....	99
11.3. Затратная часть проекта.....	107
11.4. Доходная часть проекта.....	136
11.5. Определение ставки дисконтирования.....	149
11.6. Приведение денежных потоков к текущей стоимости.....	151
11.7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	151
12. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.....	155
12.1. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.....	156
12.2. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.....	156
13. Сертификат стоимости.....	157
14. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	158
14.1. Нормативные материалы.....	158
14.2. Методические материалы.....	158
14.3. Источники рыночной и общей информации.....	159
Приложение 1 Задание на оценку.....	160
Приложение 2 Перечень документов, использованных при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	163
Приложение 3 Источники ценовой информации.....	173
Приложение 4 Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности.....	185

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Изложение основных фактов и выводов представлено в таблице 1.

Табл. 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Оценка проводится по Договору № 02/744-17 от 16 июня 2017 г. (Задание на оценку № 19 от 30.03.2018), заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	Три земельных участка, входящих в состав единого лота
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации	Три земельных участка, входящих в состав единого лота, расположенных по адресу: Тамбовская область, г Тамбов, ул Астраханская, д 259. Кадастровые номера земельных участков: 68:29:0309005:7509, 68:29:0309005:7515, 68:29:0309005:7498
Земельный участок в составе Объекта оценки	
Площадь оцениваемых земельных участков, кв. м	Земельный участок кад. № 68:29:0309005:7509 – 9 678; Земельный участок кад. № 68:29:0309005:7515 – 2 656; Земельный участок кад. № 68:29:0309005:7498 – 2 542
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение (разрешенное использование)	Жилые дома квартирного типа от 9 этажей и более
Собственник Объекта оценки	Существующие имущественные (вещные) права на земельный участок – собственность Российской Федерации (далее – Собственник). В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон) Заказчик выступает агентом Российской Федерации и от своего имени совершает сделки: с находящимися в федеральной собственности земельными участками, в отношении которых межведомственным коллегиальным органом принято решение, предусмотренное пунктом 2 части 1 статьи 12 Федерального закона, с земельными участками из земель, государственная собственность на которые не разграничена и в отношении которых межведомственным коллегиальным органом принято решение, предусмотренное пунктом 21 части 1 статьи 12 Федерального закона ¹
Заказчик	Акционерное общество «ДОМ.РФ» (АО «ДОМ.РФ»)
Данные бухгалтерского учета Объекта оценки	Данные Заказчиком не предоставлены (данный показатель не влияет на рыночную стоимость прав на Объект оценки)
Цель оценки	Определение стоимости прав на объект оценки для принятия Заказчиком управленческого решения в отношении объекта оценки в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение величины арендной платы
Наиболее эффективное использование Объекта оценки	Жилищное строительство – жилые дома квартирного типа от 9 этажей и более
Дата оценки	18.04.2018

¹ В соответствии с п. 4 Задания на оценку и Выписками из ЕГРН

III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ		
Подход	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м (без учета НДС)	Вес при согласовании
Сравнительный	Не применялся	-
Доходный	215,11	100%
Затратный	Не применялся	-
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная ежегодная арендная плата за пользование Объектом оценки, руб. / кв. м, без учета НДС		215,11
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
<p>Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку</p>		

1
Закл
оце
пом
исп
пра
пре

В з
при
В :
(пс
оц
пр
пе
по,
Со
оц
Та
по

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В этом разделе отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки, и принимает окончательное решение о стоимости объекта.

В настоящем Отчете стоимость Объекта оценки определялась в рамках сравнительного (поверочно) и доходного подходов. Близость полученных результатов стоимости Объекта оценки в рамках двух подходов подтверждает достоверность результата доходного подхода, принимаемого к согласованию. Стоимость права заключения договора аренды (размера первого арендного платежа) для Объекта оценки определяется только в рамках доходного подхода, согласования не требуется.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

Табл. 56. Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки в рамках используемых подходов (без учета НДС)

Наименование	Результат оценки в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС	Результат оценки в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС	Результат оценки в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Согласованная величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб., без учета НДС
Вес подхода	0%	100%	0%	100%
Три земельных участка, входящих в состав единого лота, расположенный по адресу: Тамбовская область, г Тамбов, ул Астраханская, д 259. Кадастровые номера земельных участков: 68:29:0309005:7509, 68:29:0309005:7515, 68:29:0309005:7498	Не применялся	7 300 000	Не применялся	7 300 000

12.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОГОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная ежегодная арендная плата за пользование Объектом оценки – три земельных участка, входящих в состав единого лота, расположенный по адресу: Тамбовская область, г Тамбов, ул Астраханская, д 259. Кадастровые номера земельных участков: 68:29:0309005:7509, 68:29:0309005:7515, 68:29:0309005:7498, на дату оценки – 18.04.2018, с учетом округления, без учета НДС составляет:

215 (Двести пятнадцать) рублей 11 копеек за 1 кв. м.

12.2. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно п. 14 ФСО № 3, итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

В открытых источниках Оценщиком не были найдены утвержденные методические рекомендации или методики для количественного расчета возможных границ интервала, в котором может находиться итоговая стоимость Объекта оценки. Однако, как в зарубежной, так и в российской оценочной практике распространено мнение, что обычно неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-25\%$ ⁵¹.

С учетом имеющегося опыта проведения оценки, особенностей сегмента рынка Объекта оценки и характеристик расчетной модели в настоящем Отчете, Оценщик полагает, что стоимость Объекта оценки может находиться в интервале $\pm 15\%$ от полученного итогового результата оценки.

⁵¹ См., например, RICS/IPD Sale price — Valuations report — ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки — оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS

13. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации Оценщика;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная ежегодная арендная плата за пользование Объектом оценки – три земельных участка, входящих в состав единого лота, расположенный по адресу: Тамбовская область, г Тамбов, ул Астраханская, д 259. Кадастровые номера земельных участков: 68:29:0309005:7509, 68:29:0309005:7515, 68:29:0309005:7498, на дату оценки – 18.04.2018, с учетом округления, без учета НДС составляет:

215 (Двести пятнадцать) рублей 11 копеек за 1 кв. м.

Директор
ООО «ЛАИР»:
Смирнов Александр Петрович

Оценщик:
Залесский Роман Николаевич



рендная
единого
д 259.
05:7515,
та НДС

РВАЛА,

помимо
иводит
дуться

в виде
отрено

гческие
вала, в
эценки.
ие, что
еделах

бъекта
лагает,
огового

ованию

18

Приложение к Договору

Форма отчетности Арендатора по Договору аренды

Раздел 1: «Подготовка документации по планировке территории»

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд
1	Принятие уполномоченным органом решения о подготовке документации по планировке территории					Копия решения уполномоченного органа.
2	Разработка проекта планировки территории					Проект планировки территории.
3	Утверждение проекта планировки территории	-		-		Копия акта уполномоченного органа об утверждении проекта планировки территории.
4	Разработка проектов межевания территории					Копии проектов межевания территории.
5	Разработка градостроительных планов					Копии градостроительных планов земельных участков.

Раздел 2: «Выполнение инженерных изысканий и проектных работ на земельном участке»

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд
1	Заключение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, выдача Подрядчику					Копии Договора подряда на выполнение проектных и

2	Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий				проектирование. ¹ Копия положительного заключения государственной экспертизы. Проект - по запросу. ²
---	--	--	--	--	--

Раздел 3: «Выполнение строительно-монтажных работ на земельном участке»

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд ³
1.	Получение разрешения на строительство	-	-	-		Копия разрешения на строительство.
2.	Подготовительный период					Акты о приемке выполненных работ (форма КС-2) - по запросу.
3.	Основной период					
3.1.	«0» цикл (земляные работы, основания и фундаменты и т.п.).					
3.2.	Надземная часть					
3.3.	Монтажные и пуско-					

¹ В случае разработки проектной документации собственными силами, документы не предоставляются.

² Проект предоставляется в объеме:

- а) пояснительная записка;
- б) схема планировочной организации земельного участка;
- в) проект организации строительства объекта капитального строительства.

³ Арендатор ежемесячно представляет Арендодателю одновременно с настоящей формой отчетности материалы фотомониторинга земельного участка, выполненного с нескольких точек обзора и отражающего фактическое состояние дел на земельном участке.

	наладочные работы внутренних инженерных систем и оборудования					
3.4.	Отделочные работы (фасад, внутренние помещения)					
3.5.	Внешние инженерные сети и сооружения					
3.6.	Благоустройство					
4.	Ввод объекта в эксплуатацию	-	-	-	-	Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Арендодатель вправе запросить у арендатора иные документы, связанные с выполнением работ по договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Арендатор _____

М.П.

Письмо, пронумеровано
и скреплено печатью
17 (семнадцать) листов



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

Произведена государственная регистрация _____

договора аренды

Дата регистрации _____

20.07.2018 г.

Номер регистрации _____

68:29:0309005:7509-68/001/2018-5

Государственная регистрация осуществлена _____

Государственный регистратор прав _____

(подпись, М.П.)

(Ф.И.О.)

БАХАРЕВ

Бахарев



Всего листов (18) лист.

и следующих листов