

18 августа 2022 г.

Отчет об оценке №20220818-3

**Заказчик: УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Активо двенадцать»**

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза,
ул. Красная, д. 59, по состоянию на 18 августа 2022 г.





Конфиденциально

18 августа 2022 г.

Внимание:
Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списового Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора № б/н об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 31 июля 2020 года и заданием на оценку №4 от 08 августа 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59, по состоянию на 18 августа 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59, по состоянию на 18 августа 2022 г. составила:

155 400 000 (сто пятьдесят пять миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: **152 459 000 (сто пятьдесят два миллиона четыреста пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: **2 941 000 (Два миллиона девятьсот сорок одна тысяча) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается.**

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	9
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	10
▶ Основные факты и выводы	12
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	57



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/2)

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59– Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59– Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей будут отражены в соответствующем разделе в отчете об оценке
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, объект оценки рассматривается без учета ограничения (обременения)
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки



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

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать». Иное использование отчета не предполагается
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 18 августа 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку▶ Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости▶ Оценка проводится исходя из предположения, что объекты на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.).



Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегионального союза оценщиков (далее – МСО)



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении рыночной стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 02.08.2022 г., дата оценки 18.08.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде



Сведения о заказчике оценки и об оценщике (1/2)

Заказчик

- ▶ ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо двенадцать» (сокращенное название – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать»):
 - Юридический и почтовый адреса: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Систерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Систерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/10613/21, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 г.



Сведения о заказчике оценки и об оценщике (2/2)

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор № б/н об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 31 июля 2020 года и задание на оценку №4 от 08 августа 2022 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20220818-3 от 18 августа 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объект недвижимости в составе: <ul style="list-style-type: none"> – Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59 – Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
Дата оценки	▶ 18 августа 2022 г.
Дата осмотра	▶ 02 августа 2022 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 121 511 000 рублей 00 копеек, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 189 200 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 155 400 000 (сто пятьдесят пять миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> – Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: 152 459 000 (сто пятьдесят два миллиона четыреста пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС – Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: 2 941 000 (два миллиона девятьсот сорок одна тысяча) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 12 из 131

Financial
Consulting
Group



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

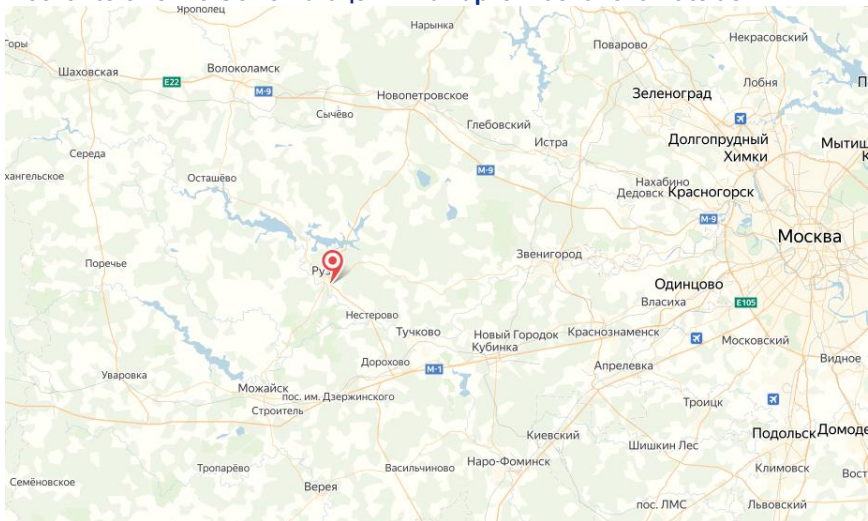
Сыстерова Н. Н.



	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	57

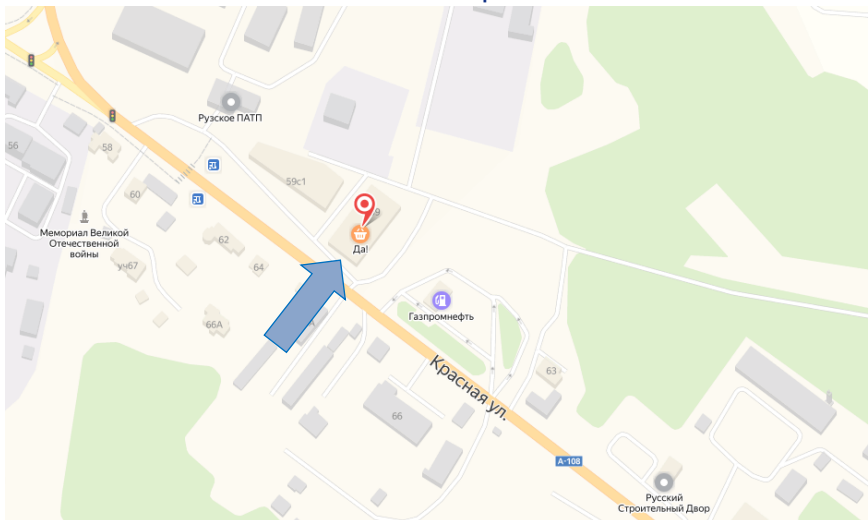


Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя

Основные характеристики здания

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

Источник: Анализ Исполнителя



Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



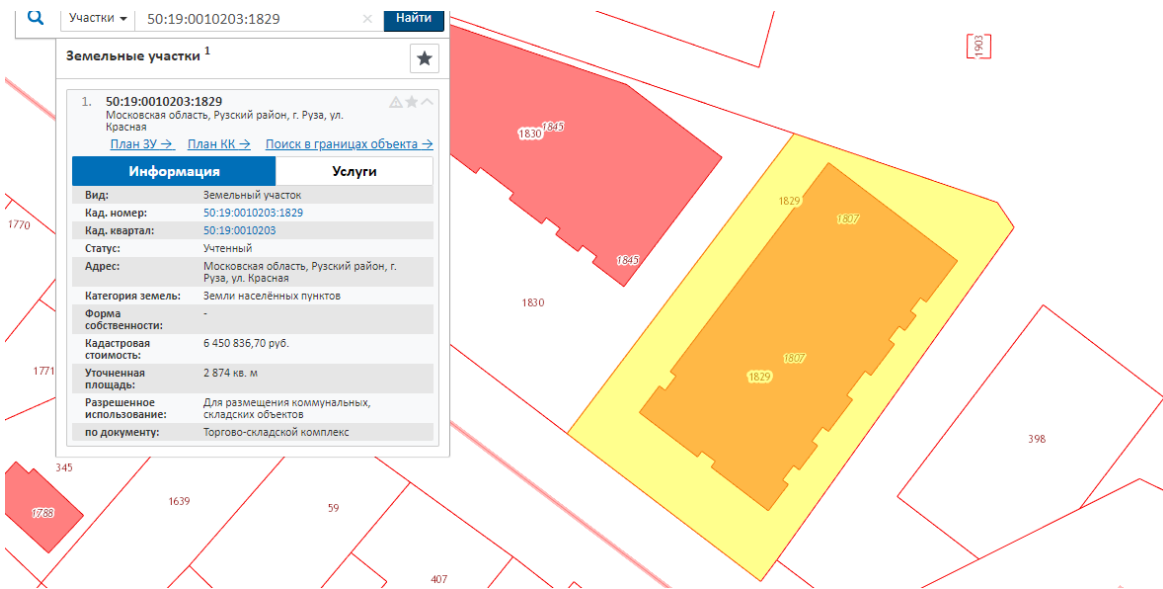
Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Наименование	строение №2 торгово-складского комплекса
Назначение	нежилое
Фактическое использование	в качестве торгового комплекса
Общая площадь, кв. м	1 339,3
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Планировка	преобладает зальная
Высота потолка, м	6,53
Ограниченность доступа	отсутствует
Этаж	1 этаж
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	отличное
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Активо двенадцать»
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 17.09.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	50:19:0010203:1807
Кадастровая стоимость, руб.	63 897 824,14
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя

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



Источник: Открытые источники

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.09.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 17.09.2020 г.
- ▶ Договор аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г.
- ▶ Соглашение о замене стороны в договоре аренды недвижимого имущества от 08.06.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 от 20.07.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 25.12.2017 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 27.12.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №4 от 12.03.2020 г.
- ▶ Соглашение о замене стороны от 01.03.2021 г. в Договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г.
- ▶ Кадастровый паспорт №МО-16/ЗВ-1490302 от 06.06.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №5 от 23.06.2022 г.
- ▶ Договор страхования имущества №SYS2145435965 от 10 июня 2022 г.
- ▶ Техническое описание здания по состоянию на 08.07.2015 г.

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Рузский район, г. Руза, ул. Красная
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0
Площадь застройки, кв. м	1 264,0
Рельеф и форма участка	трапециевидной формы, форма участка для строительства пригодна, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	нежилое здание (кадастровый номер: 50:19:0010203:1807)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	торгово-складской комплекс
Текущее использование	по назначению
Наличие инженерных коммуникаций	водопровод, канализация, электричество
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Активо двенадцать»
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 17.09.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, сервитут, доверительное управление
Кадастровый номер	50:19:0010203:1829
Кадастровая стоимость, руб.	6 450 836,70
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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



	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	20
▶ Краткая характеристика региона	23
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	25
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	27
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	31
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021 (Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	17,0%	9,7%	7,6%	5,4%	4,6%
Индекс цен производителей*	24,5%	30,0%	15,6%	6,8%	6,0%	7,1%
ВВП, млрд. долл. США*	1 779	1 759	1 774	1 824	1 852	1 941

Источник: IHS

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

Общая информация

Согласно данным Банка России, в апреле – мае в российской экономике произошла относительная стабилизация, отражающая первоначальную адаптацию экономических агентов к резко изменившимся условиям, прежде всего финансовым. Об этом говорят результаты опросов предприятий и косвенные показатели экономической активности. Однако структурные изменения в экономике еще не произошли. В условиях сохраняющегося глубокого снижения импорта товаров и услуг остаются значимые риски дальнейшего сокращения производства по мере исчерпания запасов сырья, материалов и комплектующих

Низкий рост потребительских цен в мае во многом вызван действием нескольких разовых дезинфляционных факторов, прежде всего сильным укреплением рубля. Дальнейшая динамика потребительских цен в краткосрочной перспективе будет определяться объемом предложения потребительских товаров, динамикой валютного курса, потребительского кредитования, зарплат и доходов, инфляционных ожиданий, а также изменением склонности к потреблению домохозяйств. В 2024 г. инфляция возвратится к 4% под воздействием проводимой денежно-кредитной политики

В апреле – мае российские финансовые рынки частично восстановились в условиях действия ограничений на трансграничное движение капитала и постепенного снятия регуляторных барьеров, препятствующих торговле финансовыми инструментами. Вместе с тем объемы операций на рынках оставались пониженными относительно уровня начала года, хотя и несколько подросли в конце мая

Изменения в платежном балансе, а также несинхронность и нелинейность в структурной подстройке экспорта и импорта привели в апреле – мае к значительному снижению спроса на валюту по нескольким каналам при слабом снижении объема ее предложения на российском рынке. Это вызвало существенное укрепление рубля, что, в свою очередь, транслировалось в торможение роста потребительских цен и вместе с ним – в снижение инфляционных ожиданий населения и бизнеса

Кроме того, после исчерпания мартовского всплеска ажиотажного спроса потребительский спрос опустился, отражая уменьшение реальных зарплат и доходов, создание «стратегических запасов» товаров длительного хранения и длительного пользования, а также сжатие потребительского кредитования. Это привело к замедлению роста и в ряде случаев даже к снижению розничных цен на товары, цены на которые ранее значительно выросли, опередив рост издержек

Вместе с тем динамика наиболее устойчивых показателей роста потребительских цен, таких как трендовая инфляция, медианный рост цен и показатели базовой инфляционного давления. Поэтому текущие пониженные темпы роста индекса потребительских цен выглядят неустойчивыми. По мере исчерпания действия разовых дезинфляционных факторов рост цен может вновь повыситься

Большая неопределенность в динамике цен в предстоящие месяцы связана со структурным фактором, а именно с масштабом и темпами замены товаров с высокой импортной составляющей новыми импортными и (или) отечественными товарами. В случае быстрой и полноценной замены рост цен останется медленным с учетом более низкого спроса. Если же замены не будет, рост цен увеличится из-за опережающего уменьшения предложения товаров даже при низком спросе

В целом в марте – мае в российской экономике произошло умеренное снижение экономической активности, причем в последнее время темпы снижения ощутимо замедлились, в значительной степени благодаря финансовой стабилизации и использованию ранее созданных материальных и финансовых запасов. Структурная трансформация еще не произошла. Ее признаками будут существенное восстановление объемов импорта с переориентацией на альтернативных поставщиков и резкое увеличение инвестиций и производства на уровне отдельных компаний и отраслей (в более отдаленной перспективе). Между текущим моментом и активной структурной трансформацией вероятен временной разрыв, в течение которого снижение производства и предложения товаров может усилиться

В этой связи активизация контрциклической бюджетной политики (рост расходов одновременно с предоставлением налоговых послаблений), которая произошла в апреле, а также ряд регуляторных послаблений смягчают экономический спад, создавая условия для менее болезненной подстройки экономики к структурным изменениям. Снижение ключевой ставки и кредитных ставок в экономике, также этому способствует. ЦБ РФ вернул ключевую ставку к докризисным значениям, снизив до 9,5%. С 28 февраля до 8 апреля ставка составляла рекордные 20%, затем регулятор три раза снижал ее на 3 п.п., а 14 июня снизил дополнительно на 2 п.п.

Укрепление рубля в апреле – мае оказывает неоднозначное влияние на экономическую активность и структурную трансформацию экономики. Удешевляя импорт, крепкий рубль делает его более финансово доступным, тем самым компенсируя возросшие затраты на перестройку логистических цепочек. Кроме того, проведенные в последние годы опросы предприятий показали, что крепкий рубль способствует перевооружению производства и реализации инвестиционных проектов. Это облегчает структурную трансформацию экономики: импортозамещение промежуточных и потребительских товаров и перестройку торговых потоков в направлении восток – юг. Вместе с тем оба этих процесса требуют времени и пока слабо прослеживаются в показателях внешней торговли. При этом укрепление рубля при прочих равных условиях приводит к уменьшению экспорта

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

3662903-99274741-9560134021276882

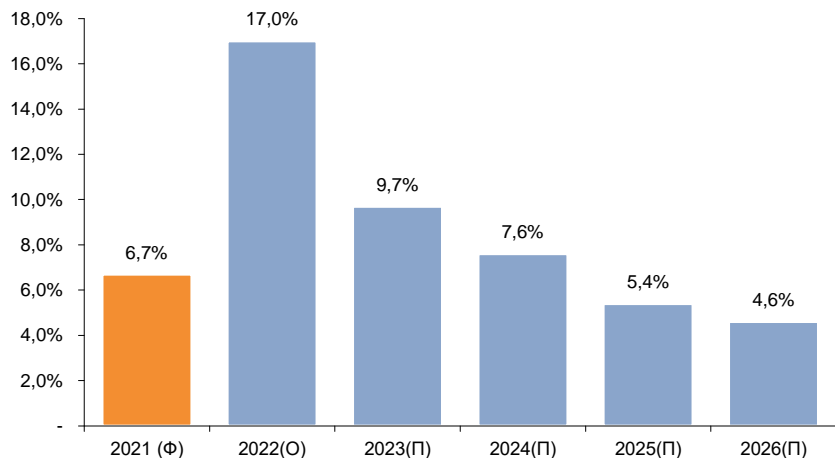
Страница 20 из 131

Financial

Consulting

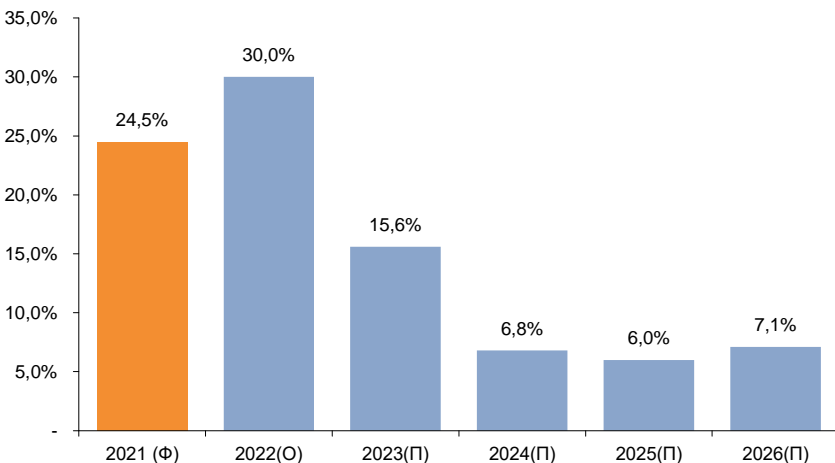
Group

Индекс потребительских цен*



Источник: IHS
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Индекс цен производителей*



Источник: IHS
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

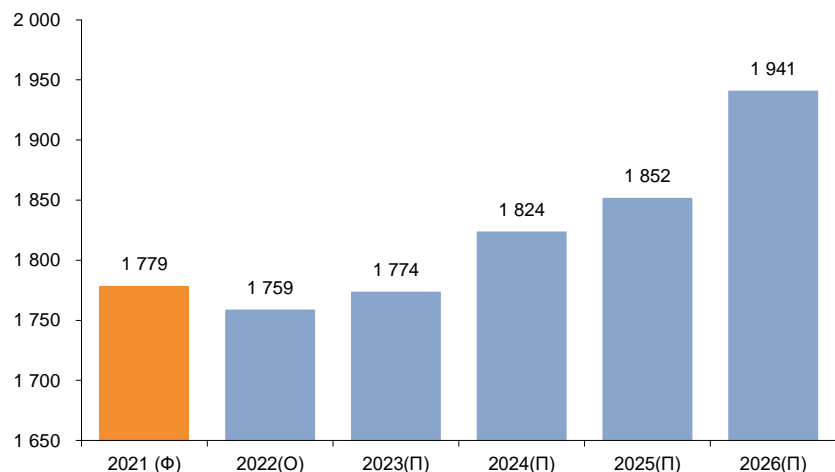
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным МЭР, в мае 2022 г. инфляция продолжила замедляться и в ежемесячном выражении составила 0,12% м/м (1,56% м/м в апреле). В годовом выражении инфляция замедлилась впервые с декабря 2021 г. – до 17,10% г/г (17,83% г/г в апреле). На замедление инфляции, помимо сезонных факторов, продолжило оказывать влияние укрепление рубля и коррекция цен в условиях снижения потребительской активности. В результате на непродовольственные товары и услуги в отчетном месяце наблюдалась дефляция, на продовольственные товары рост цен замедлился
- ▶ На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены снизились на -0,11% м/м после роста на 0,6% м/м в апреле. В мае на фоне укрепления рубля и снижения потребительского спроса продолжилось снижение цен на товары длительного использования с высокой импортной составляющей (электротовары и другие бытовые приборы, телерадиотовары и средства связи), продолжили дешеветь медикаменты. Также в мае снижение цен зафиксировано на легковые автомобили (-0,55% м/м), строительные материалы (-0,40% м/м) и обувь (-0,05). На ряд других непродовольственных товаров отмечалось замедление роста цен (одежда и белье, галантерея, моющие и чистящие средства). Бензин дешеветь третий месяц подряд (в мае – на -0,18% м/м). Снижение цен наблюдалось и в секторе услуг – на -0,32% м/м в отчетном месяце после роста на 1,07% м/м в апреле, с исключением сезонного фактора – снижение на -0,15% м/м SA после роста на 1,09% м/м SA месяцем ранее. Основной вклад в снижение цен в отчетном месяце внесло удешевление услуг зарубежного туризма и воздушного транспорта
- ▶ В результате снижения цен на услуги и непродовольственные товары на монетарную компоненту инфляции (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, впервые за всю историю наблюдений зафиксирована дефляция (-0,24% м/м, с исключением сезонного фактора на -0,18% м/м SA)
- ▶ Долгосрочный прогноз IHS предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 17%, в 2023 г. – 9,7%, далее к 2026 г. снизится до 4,6%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе-мае 2022 г. продолжил рост и составил 110,3 млрд долларов США, увеличившись почти в 3,5х по отношению к соответствующему периоду прошлого года
- ▶ Ключевые агрегаты в деталях:
 - динамика текущего счета платежного баланса определялась расширением положительного сальдо баланса товаров и услуг в результате значительного роста экспорта при снижении импорта
 - совокупный дефицит остальных компонентов текущего счета платежного баланса увеличился главным образом за счет снижения полученных от нерезидентов инвестиционных доходов
 - положительное сальдо финансового счета (передача через Диалог 18.08.2022 11:42 GMT+03:00 3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882) и менее значимого снижения обязательств

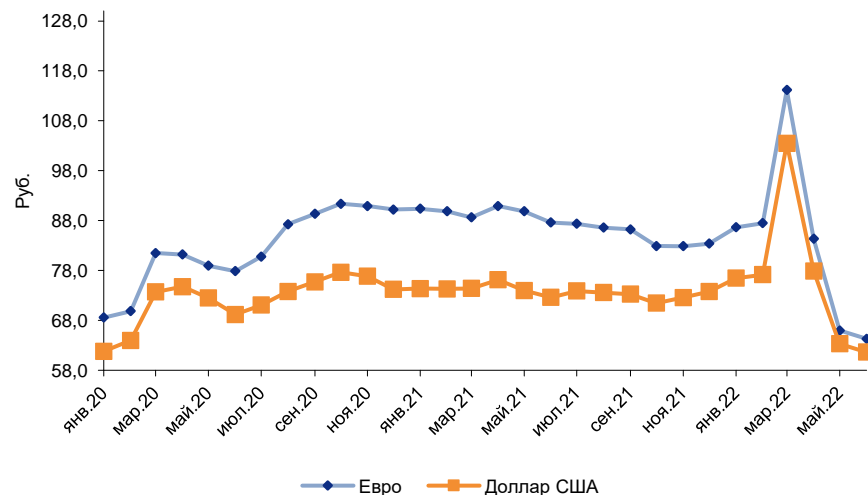
Прогноз роста ВВП, млрд. долл. США*



Источник: IHS

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2020 – 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным Росстата, в мае количество россиян, официально зарегистрированных в качестве безработных, не только не увеличилось, но даже сократилось. За последнюю неделю мая число безработных в России увеличилось на 11,5 тыс., составив 686,4 тыс. человек. К 30 мая на рынке труда для соискателей было доступно более 2,3 млн вакансий. Количество вакансий превышает численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, почти в 3,3х
- ▶ Нехватка персонала в условиях роста спроса на продукцию, улучшающемся финансовом результате и повышенных инфляционных ожиданиях ведет к «конкуренции зарплат» - существенному повышению зарплат для привлечения дефицитных новых работников и (или) удержания старых. Судя по проведенному Банком России опросу предприятий, пока этот процесс носит сегментированный характер и проявляется на уровне отдельных специальностей и предприятий. Однако зарплатные ожидания растут, как и готовность предприятий повышать зарплаты в большей степени, чем планировалось ранее

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, средний курс рубля к доллару продолжил тренд на укрепление. В июне по сравнению с прошлым месяцем доллар ослабел на 9,7% по номинальному курсу аналогично результатам на апрель, где укрепление рубля составило 18,7%. Средний номинальный курс доллара в июне равнялся 57,18 руб. (против 63,31 рубль в мае), средний курс с начала года — 75,91 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в июне ослаб на 9% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 60,01 руб. (против 65,97 руб. в мае). Средний курс января — июня 2022 г. – 83,11 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произшедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса во 2 кв. рубль значительно укрепился
- ▶ По состоянию на 30 июня 2022 г. курс доллара составил 51,158 руб./долл., а курс евро – 53,858 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, после резкого ухудшения в марте экономика значительно замедлила негативную динамику. Существенное укрепление рубля в сочетании со снижением потребительской активности и инфляционных ожиданий привело к быстрому торможению роста потребительских цен в апреле – июне, которое, впрочем, пока преждевременно считать устойчивым

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 22 из 131

Financial
Consulting
Group



Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 768 878 чел. на 2022 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2011 г. составил почти 17 881,5 млрд руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2018 г. в субъекте действовало 5 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882
Страница 23 из 131

Financial
Consulting
Group



Краткая характеристика региона (2/2)

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

Транспорт

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

Краткая характеристика г. Рузы

Основная информация

- ▶ г. Руза – город в Московской области России. Административный центр Рузского городского округа
- ▶ Площадь города – 17,38 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 13 495 чел. (2022 г.)
- ▶ Город расположен на реке Рузе, в 80 км к западу от МКАД, в 60 км к юго-западу от Зеленоградского АО и в 40 км северо-западнее Троицкого АО города Москвы

Экономика

- ▶ Развита пищевая промышленность (хлебозавод, молокозавод, ликёро-водочный завод, кофейный завод). Швейная и мебельная фабрики. Работает типография. С 2018 ведётся активная застройка отдаленных от центра города территорий, открылась большая сеть досуговых центров

Транспорт

- ▶ В 40 км севернее Рузы проходит трасса М9 «Балтия» (Новорижское шоссе), в 25 км южнее — М1 «Беларусь» (Минское шоссе), город пересекает Московское Большое Кольцо
- ▶ В городе расположена автостанция. Имеется автобусное сообщение с Москвой (маршруты № 450 и № 455), Можайском (маршрут № 41), Румянцево (маршрут № 50), Тучково (маршрут № 21), Дорохово (маршрут № 22) и другими населёнными пунктами городского округа
- ▶ В 22 км к юго-востоку расположена железнодорожная станция Тучково



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки является Объект недвижимости в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
 - Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее

- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений



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

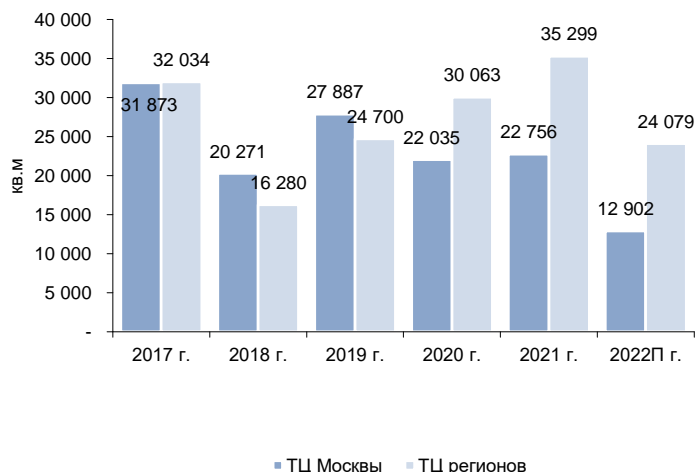
Источник: Анализ Исполнителя

- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

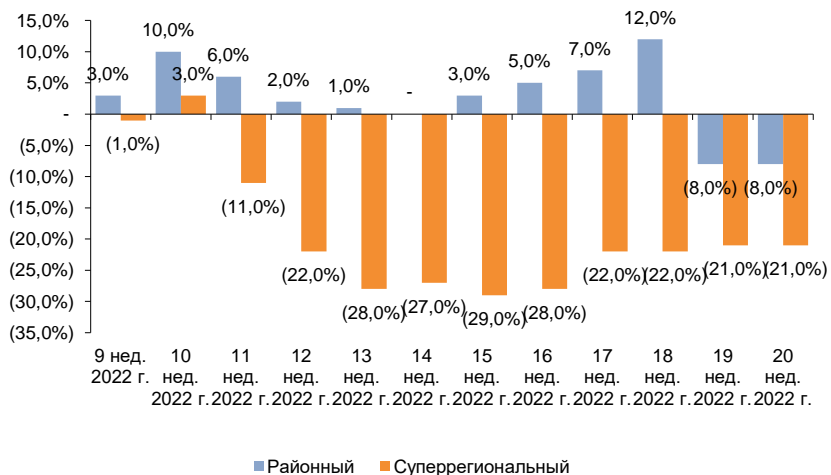
- Удаленность от МКАД
 - Расположение относительно красной линии
 - Площадь объекта
 - Соотношение площадей
 - Тип парковки
 - Уровень отделки
 - Инженерно-техническое состояние здания
 - Площадь земельного участка
 - Качество передаваемых прав на земельный участок
- Остальные ценообразующие факторы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

Средняя площадь открытых ТЦ



Источник: CBRE

Динамика Mall Index (отражает посещаемость на 1 000 кв. м торговых площадей) в разрезе форматов



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, в 1 кв. 2022 г. обеспеченность торговыми площадями в 15 городах-миллионниках России оценивается в среднем в 529 кв. м/1000 жителей. По сравнению с аналогичным периодом 2019 г. данный показатель увеличился на 7,1%. Лидером по обеспеченности торговыми объектами среди российских городов остается Самара (765 кв. м/1 000 чел.). За ней следуют Екатеринбург (678 кв. м/1 000 чел.), Санкт-Петербург (576 кв. м/1 000 чел.). Такая динамика объясняется открытием в этих регионах крупных торговых объектов: в Пермском крае – торгово-развлекательных центров «Планета» (GLA) и «iMALL Эспланада» арендопригодной площадью 83 тыс. кв. м и 40,5 тыс. кв. м соответственно, в Волгограде – торгово-развлекательного комплекса «Арбуз-Молл» площадью 47 тыс. кв. м (GLA), в Республике Татарстан – крупного семейного ТРЦ Kazan Mall (GLA – 52 тыс. кв. м)
- ▶ В 1 кв. 2022 г. получили разрешение на ввод два торговых центра (GLA 27,0 тыс. кв. м), и еще два ТЦ завершили строительство (GLA 25,6 тыс. кв. м), однако состоялось открытие только одного ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м), прочие торговые объекты перенесли сроки открытий на другие даты. Согласно данным компании CBRE на начало 2022 г. общая площадь ТЦ, открытых в России, составляет порядка 744 тыс. кв. метров. При этом, в Москве объем введенных в эксплуатацию GLA-площадей вырос на 19%, а в регионах на 57%
- ▶ Новое строительство 2022 г. будет преимущественно формироваться за счет объектов меньшей площади. Средняя GLA-площадь новых проектов в Москве составит порядка 13 тыс. кв. м., в регионах - 35 тыс. кв. м. В целом, площадь ТЦ, планируемых к вводу в 2022 г., варьируется от 5 до 54 тыс. кв. м в столице и от 10 до 69 тыс. кв. м квадратных метров в других городах России

Спрос

- ▶ В начале 2022 г. на рынке торговых центров наибольшую активность традиционно демонстрируют fashion-ритейлеры. Устойчивый спрос сохраняют представители фуд-ритейла. На долю арендаторов сегмента быстрого питания пришлось порядка 16% от общего количества совершенных сделок
- ▶ В условиях ежегодно возрастающей конкуренции одним из главных инструментов торговых центров Москвы в борьбе за своего посетителя становится уникальность пула арендаторов, оригинальные концепции

Вакансия

- ▶ По итогам 1 кв. 2022 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1 п. п. (относительно 1 кв. 2021 г.) и составил 13,3%. Относительно предыдущего квартала показатель снизился в среднем на 0,4 п. п. за счет активного заполнения арендаторами новых ТЦ, открытых в период 2020–2021 гг., активного развития ритейлеров в начале г. (до конца февраля) и низкого объема нового предложения: в конце 1 кв. 2022 г. был открыт только один торговый ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м) в составе одноименного ЖК Discovery Park. Однако существует вероятность корректровки уровня вакансии со 2 кв. в связи с закрытием магазинов международных операторов, ушедших с российского рынка, и переводом через Диадок 18.08.2022 14:42 GMT+03:00 3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882



Условия аренды в торговых центрах Москвы			
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота	
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	4-6	
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	4-7	
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	6-8	
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5	
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-8	
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	4-8	
<i>Операторы торговой галереи:</i>			
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-10	
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10	
Мини-якоря 500-700	0 - 45 000	6-10	
	300-500	5-12	
	150-300	8 000 - 18 000	6-14
	100-150	16 000 - 36 000	10-14
	50-100	25 000 - 80 000	12-14
	0-50	45 000 - 170 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	10-15	
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	8-10	
<i>Общественное питание:</i>			
Food-court	45 000 - 120 000	10-15	
Кафе	15 000 - 90 000	12-14	
Рестораны	0 - 25 000	10-12	

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
Источник: Knight Frank Research, 2022

Коммерческие условия

► В 1 кв. 2022 г. уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно предыдущего квартала. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды в некоторых случаях увеличились: для якорных арендаторов и операторов торговой галереи площадью помещений до 50 кв. м и 500–700 кв. м в наиболее успешных и востребованных торговых центрах Москвы. Максимальные базовые ставки аренды также приходится на помещения в зоне фуд-корта и мини-якоря (до 50 кв. м) в действующих объектах с высоким трафиком и могут достигать 120–170 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов

Прогноз

- Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Московском регионе до конца 2022 г. составит 239,1 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров будет на 33,5% ниже прошлогоднего показателя. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г.
- Уже сегодня половина строящихся в Московском регионе торговых объектов с запланированной датой открытия на 2022 г. являются торговыми центрами районного и окружного форматов.. Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. кв. м до 57,5 тыс. кв. м, что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей

Уровень недозагрузки

Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Торговые помещения и здания			
Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков, стр. 32, табл. 3	10,50%	9,60%	11,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.04.2022 г.)	9,00%	6,00%	13,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2022 г.), стр. 50	18,77%	10,54%	26,58%
Среднее	12,76%	8,71%	16,99%

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 28 из 131

Financial
Consulting
Group



Сводные данные рынка купли-продажи								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	45 700	285 700	154 600	45 700	260 500	137 200	
	Северо-восток	40 700	236 800	117 700	40 700	225 000	112 700	
	Восток	37 500	323 900	132 800	30 100	289 400	113 000	
	Юго-восток	33 800	343 600	163 800	34 700	255 900	141 400	
	Юг	41 400	340 400	166 000	59 600	271 500	147 200	
	Юго-запад	45 500	350 000	202 900	50 000	299 700	170 200	
	Запад	40 000	358 400	188 200	46 200	312 100	163 900	
	Северо-запад	52 000	333 500	167 100	51 300	250 000	138 700	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 800	212 500	91 100	51 100	147 900	79 500	
	Северо-восток	30 600	214 300	98 900	38 800	171 200	88 700	
	Восток	20 100	220 400	74 300	21 600	142 900	67 400	
	Юго-восток	25 200	211 100	86 200	30 000	155 200	79 400	
	Юг	31 600	240 000	116 800	31 000	201 900	105 700	
	Юго-запад	31 300	300 000	124 100	26 700	220 200	101 900	
	Запад	27 000	250 000	89 100	29 600	176 500	69 900	
	Северо-запад	34 600	275 200	133 000	40 000	203 200	118 000	
от ММК до БМК	Север	19 000	150 000	68 700	23 000	128 000	60 800	
	Северо-восток	15 200	144 100	68 700	15 200	116 400	59 500	
	Восток	15 000	123 500	63 800	17 100	100 500	52 900	
	Юго-восток	18 400	168 100	59 200	19 000	130 000	50 300	
	Юг	17 000	171 800	76 300	21 600	135 600	67 600	
	Юго-запад	18 800	161 700	77 900	24 000	133 000	61 900	
	Запад	21 400	170 500	79 500	21 400	124 600	59 000	
	Северо-запад	18 000	185 000	78 800	21 500	125 000	69 900	
за пределами БМК	Север	20 000	150 000	62 400	22 000	115 000	56 100	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	11 500	88 900	46 300	16 300	88 900	43 000	
	Юго-восток	12 700	130 000	62 200	17 700	110 500	54 300	
	Юг	16 900	146 400	62 700	17 000	146 400	56 300	
	Юго-запад	15 000	130 000	54 700	20 000	100 000	40 000	
	Запад	15 000	135 000	44 200	20 000	115 700	36 200	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 29 из 131

Financial
Consulting
Group



Сводные данные рынка аренды								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	7 000	65 900	19 400	8 100	39 600	15 600	
	Северо-восток	4 800	65 500	17 600	4 200	36 100	15 500	
	Восток	5 400	60 000	17 700	4 000	39 800	15 600	
	Юго-восток	5 600	54 900	19 100	5 300	42 800	17 500	
	Юг	4 500	63 700	20 500	4 500	33 400	16 200	
	Юго-запад	7 700	72 000	24 600	6 600	44 200	20 700	
	Запад	5 200	60 000	24 700	4 900	42 300	19 200	
	Северо-запад	5 600	60 000	19 300	4 600	36 000	16 300	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 600	47 400	14 000	4 000	30 000	12 600	
	Северо-восток	4 800	52 500	13 400	3 400	30 000	12 900	
	Восток	3 600	38 600	12 500	3 600	24 000	10 400	
	Юго-восток	3 600	40 600	12 400	3 000	23 900	11 500	
	Юг	4 200	41 300	15 600	4 500	30 000	14 400	
	Юго-запад	4 800	38 200	16 100	4 800	31 000	15 200	
	Запад	4 800	41 400	14 200	4 800	22 000	11 400	
	Северо-запад	4 800	51 600	15 500	4 800	26 700	14 600	
от ММК до БМК	Север	4 000	40 000	11 500	3 600	27 600	10 600	
	Северо-восток	3 500	41 700	11 100	3 500	25 200	9 800	
	Восток	3 400	26 700	10 000	3 500	21 300	8 800	
	Юго-восток	3 800	30 000	10 300	3 800	18 000	9 400	
	Юг	3 000	36 000	11 000	4 200	22 900	10 200	
	Юго-запад	3 000	32 000	11 900	3 800	24 000	10 900	
	Запад	3 800	36 500	13 300	4 800	24 000	11 000	
	Северо-запад	3 500	42 900	11 300	3 500	24 000	10 600	
за пределами БМК	Север	3 600	30 000	9 200	3 600	18 000	8 000	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 000	22 000	9 800	3 600	18 000	7 600	
	Юго-восток	3 000	30 000	10 300	3 600	15 400	9 200	
	Юг	3 100	32 800	10 600	3 500	19 600	9 800	
	Юго-запад	3 500	27 000	9 900	3 600	18 000	8 500	
	Запад	3 600	30 000	9 000	3 600	18 000	7 200	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 30 из 131

Financial
Consulting
Group



Предложения по продаже торговых объектов в Московской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Истра городской округ, д. Новодарьино, 50, ш. Новорижское (52 км до МКАД), ш. Волоколамское (55 км до МКАД)	850,0	56 500 000	66 471	https://www.cian.ru/sale/commercial/272564475
Рузский район, Руза, Красная улица, 59, ш. Рублевское (98 км до МКАД)	64,5	9 267 999	143 801	https://www.cian.ru/sale/commercial/276643566
Рузский район, Руза, Ульяновская улица, 10, ш. Рублевское (98 км до МКАД)	300,0	27 800 000	92 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/274270371
Истринский район, Истра, улица 9-й Гвардейской Дивизии, 41, ш. Волоколамское (33 км до МКАД), ш. Новорижское (33 км до МКАД)	256,0	36 500 000	142 578	https://www.cian.ru/sale/commercial/272726285
Можайский район, Можайск, улица 20 Января, 3Б, ш. Можайское (92 км до МКАД), ш. Минское (92 км до МКАД)	445,0	38 500 000	86 517	https://www.cian.ru/sale/commercial/251672686
Можайский район, Можайск, улица 20 Января, 3Б, ш. Минское (92 км до МКАД), ш. Можайское (92 км до МКАД)	445,0	40 400 000	90 787	https://www.cian.ru/sale/commercial/266456823
Можайский район, Можайск, улица 20 Января, 3Б, ш. Минское (92 км до МКАД), ш. Можайское (92 км до МКАД)	446,0	44 000 000	98 655	https://www.cian.ru/sale/commercial/270538231
Истринский район, Истра, улица Панфилова, 36, ш. Волоколамское (50 км до МКАД), ш. Новорижское (50 км до МКАД)	437,0	55 000 000	125 858	https://www.cian.ru/sale/commercial/264446350
Истра городской округ, д. Новодарьино, 18, ш. Новорижское (52 км до МКАД), ш. Волоколамское (54 км до МКАД)	850,0	56 500 000	66 471	https://www.cian.ru/sale/commercial/272521237
Истра городской округ, д. Новодарьино, 50, ш. Новорижское (52 км до МКАД), ш. Волоколамское (55 км до МКАД)	850,0	56 500 000	66 471	https://www.cian.ru/sale/commercial/267793233
Рузский городской округ, д. Нестерово, улица Совхозная, ш. Минское (77 км до МКАД), ш. Можайское (77 км до МКАД)	750,0	63 000 000	84 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/273570730
Истра городской округ, д. Бужарово, улица Советская, 118, ш. Пятницкое (58 км до МКАД), ш. Новорижское (60 км до МКАД)	581,3	72 000 000	123 860	https://www.cian.ru/sale/commercial/270184375
Истра городской округ, д. Давыдовское, ш. Новорижское (43 км до МКАД), ш. Рублевское (46 км до МКАД)	1 221,3	98 000 000	80 242	https://www.cian.ru/sale/commercial/273577163
Истра городской округ, д. Давыдовское, 52А, ш. Новорижское (42 км до МКАД), ш. Рублевское (45 км до МКАД)	1 221,3	100 000 000	81 880	https://www.cian.ru/sale/commercial/273969601
Истринский район, Истра, улица Урицкого, 81, ш. Волоколамское (30 км до МКАД), ш. Пятницкое (48 км до МКАД)	766,0	100 000 000	130 548	https://www.cian.ru/sale/commercial/275527689
Истра городской округ, с. Новопетровское, улица Советская, ш. Новорижское (68 км до МКАД), ш. Волоколамское (71 км до МКАД)	420,0	100 000 000	238 095	https://www.cian.ru/sale/commercial/264883878
Рузский район, Руза, Советская улица, 1, ш. Рублевское (99 км до МКАД)	500,0	51 000 000	102 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/276410659
Истра городской округ, д. Карцево, 61, ш. Пятницкое (67 км до МКАД), ш. Новорижское (70 км до МКАД)	612,0	75 000 000	122 549	https://www.cian.ru/sale/commercial/268565829

Минимальное значение

66 471

Максимальное значение

238 095

Среднее значение

107 969

Источник: Анализ Исполнителя

Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 31 из 131

Financial

Consulting

Group



Предложения по аренде торговых объектов в Московской области

Адрес (местоположения) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Можайский район, Можайск, улица Строителей, 1, ш. Можайское (90 км до МКАД), ш. Минское (90 км до МКАД)	840,0	450 000	6 429	https://www.cian.ru/rent/commercial/271344584
Одинцовский городской округ, пос. Часцы, ш. Минское (37 км до МКАД), ш. Можайское (37 км до МКАД)	221,4	74 324	4 028	https://www.cian.ru/rent/commercial/270388850
Одинцовский городской округ, Кубинка, Железнодорожная улица, 1Ас9, ш. Можайское (50 км до МКАД), ш. Минское (50 км до МКАД)	140,0	77 000	6 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/234733818
Истринский район, Истра, улица Шнырева, 1, ш. Новорижское (48 км до МКАД), ш. Пятницкое (49 км до МКАД)	296,0	355 200	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/276411197
Можайский район, Можайск, улица Мира, 6, ш. Минское (91 км до МКАД), ш. Можайское (91 км до МКАД)	215,9	400 000	22 233	https://www.cian.ru/rent/commercial/276772894
Одинцовский городской округ, пос. Новый Городок, 41, ш. Можайское (57 км до МКАД), ш. Минское (57 км до МКАД)	994,1	396 646	4 788	https://www.cian.ru/rent/commercial/225611518
Одинцовский городской округ, д. Сивково, Зеленая роща-1 кп, 115, ш. Минское (38 км до МКАД), ш. Можайское (38 км до МКАД)	662,0	450 000	8 157	https://www.cian.ru/rent/commercial/276823808
Истринский район, Истра, улица Ленина, 69, ш. Новорижское (48 км до МКАД), ш. Пятницкое (50 км до МКАД)	220,0	500 000	27 273	https://www.cian.ru/rent/commercial/275779717
Одинцовский городской округ, Звенигород, проезд Ветеранов, 10к4, ш. Минское (47 км до МКАД), ш. Можайское (47 км до МКАД)	472,0	566 400	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/276746609
Одинцовский городской округ, д. Сивково, Зеленая роща-1 кп, 115, ш. Минское (38 км до МКАД), ш. Можайское (38 км до МКАД)	808,0	888 000	13 188	https://www.cian.ru/rent/commercial/276822391
Истра городской округ, с. Онуфриево, улица Кооперативная, 26, ш. Новорижское (65 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (68 км до МКАД)	95,0	80 000	10 105	https://www.cian.ru/rent/commercial/256075811
Истра городской округ, пос. Чеховский, с7, ш. Новорижское (48 км до МКАД), ш. Волоколамское (50 км до МКАД)	85,0	85 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/274435509
Истра городской округ, д. Давыдовское, 65, ш. Новорижское (43 км до МКАД), ш. Рублевское (46 км до МКАД)	79,0	158 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/276188619
Истринский район, Истра, Рабочая улица, 32, ш. Пятницкое (49 км до МКАД), ш. Новорижское (49 км до МКАД), ш. Волоколамское (52 км до МКАД)	220,0	330 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/272791918
Истринский район, Истра, площадь Урицкого, 1А, ш. Новорижское (48 км до МКАД), ш. Пятницкое (49 км до МКАД)	190,0	475 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269506005
Истринский район, Истра, Советская улица, 21, ш. Новорижское (52 км до МКАД), ш. Волоколамское (49 км до МКАД)	600,0	540 000	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/265380580
Рузский район, Руза, площадь Партизан, 7, ш. Рублевское (98 км до МКАД)	876,0	657 000	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/259133072

Минимальное значение

4 028

Максимальное значение

30 000

Среднее значение

13 881

Источник: Анализ Исполнителя

Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 32 из 131

Financial

Consulting

Group



	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	34
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	40
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки	41
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	45
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	52
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	57



Общий подход к оценке

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

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

Подходы к оценке (ФСО №1)

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



Виды стоимости (135-ФЗ)

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

Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

$$PC = CZU + 3B_{окс}/33_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$
$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/33_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($3B_{окс}/33_{окс}$)

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662903-9927-47ac-9568-340212e7b882

Страница 36 из 131



Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Методология оценки прав на земельные участки

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

Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

Условия применения метода сравнения продаж

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

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

Условия применения метода распределения

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

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

Условия применения метода выделения

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



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

Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

Условия применения метода остатка

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

Условия применения метода капитализации дохода

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

Условия применения метода предполагаемого использования

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



Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
- Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

▶ Сравнительный подход

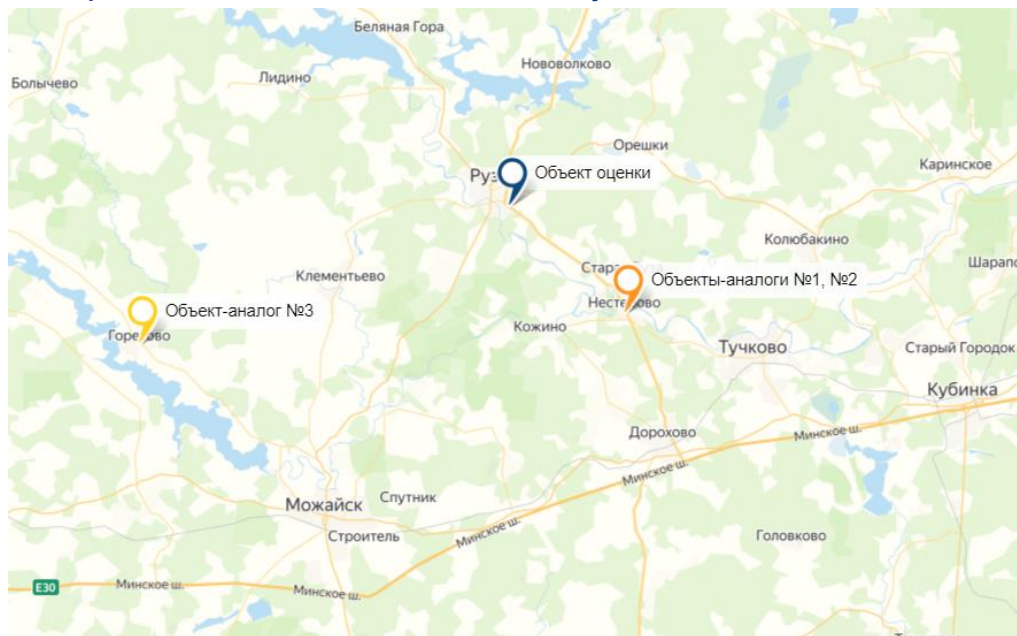
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
 - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход – метод прямой капитализации



Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Рузский г/о, с/пос. Старорузское, дер. Нестерово

Объект-аналог №2: Рузский г/о, с/пос. Старорузское, дер. Нестерово, уч. 96

Объект-аналог №3: Можайский г/о, д. Горетово, ул. Советская, уч. 2

Определение справедливой стоимости земельного участка

- ▶ В состав Объекта оценки входит земельный участок общей площадью 2 874,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, г. Руза, ул. Красная
- ▶ Для определения справедливой стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- ▶ Метод сравнения продаж проводился путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектам-аналогам приведены в таблице
- ▶ Обоснование введенных корректировок представлено далее
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ В результате проведенных расчетов справедливая стоимость земельного участка, по состоянию на Дату оценки составляет:

2 941 000 рублей 00 копеек НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., Рузский район, г. Руза, ул. Красная	Московская обл., Рузский г/о, с/пос. Старорузское, дер. Нестерово	Московская обл., Рузский г/о, с/пос. Старорузское, дер. Нестерово, уч. 96	Московская обл., Можайский г/о, д. Горетово, ул. Советская, уч. 2
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0	8 200,0	5 000,0	1 273,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торгово-складской комплекс	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	земли населенных пунктов, для размещения торговой галлерей	земли населенных пунктов, для объектов общественно-делового значения
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	имеются ТУ на подключение коммуникаций	центральные по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность
Дата предложения	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022
Цена, руб., НДС не облагается**		7 899 999	6 500 000	1 500 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		963	1 300	1 178
Контакты		+7 (967) 036-56-30	+7 (958) 742-79-16	+7 (958) 709-41-14
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/194241335/	https://www.avito.ru/tuchkovo/zemeln_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_2109116539	https://www.avito.ru/mozhaysk/zemeln_uchastki/uchastok_13_sot_pro_mnaznacheniya_1878611789

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		963	1 300	1 178
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	10,0%	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,6%)	(9,6%)	(9,6%)

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 42 из 131

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., Рузский район, г. Руза, ул. Красная	Московская обл., Рузский г/о, с/пос. Старорузское, дер. Нестерово	Московская обл., Рузский г/о, с/пос. Старорузское, дер. Нестерово, уч. 96	Московская обл., Можайский г/о, д. Горетово, ул. Советская, уч. 2
Экономическая зона	между ММК и МБК	между ММК и МБК	между ММК и МБК	за пределами МБК
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	11,0%
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 874,0	8 200,0	5 000,0	1 273,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		5,4%	2,8%	(4,0%)
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торгово-складской комплекс	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	земли населенных пунктов, для размещения торговой галереи	земли населенных пунктов, для объектов общественно-делового значения
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	имеются ТУ на подключение коммуникаций	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	(15,8%)	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		918	1 119	1 135
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		15%	38%	25%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,500	0,196	0,304
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		1 023		
Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		2 941 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** земельный участок в составе Объекта оценки и объекты-аналоги №1 и №3 принадлежат на праве собственности, а объект-аналог №2 принадлежит на праве долгосрочной аренды, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 18). Корректировка на качество передаваемых прав для объекта-аналога №2 составила плюс 10%
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,6%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 268, табл. 105, стр. 281, табл. 114	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	9,7%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.07.2022 г.)	9,0%
Среднее, %	9,6%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №1, №2 расположены от ММК (А-107) до МБК (А-108), а объект-аналог №3 за пределами МБК (А-108), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 19). Корректировка на местоположение для объекта-аналога №3 составила плюс 11%
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и аналоги расположены на красной линии, поэтому применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 2», 2022 г., стр. 155, рис. 44). Расчет корректировки приведен в таблице

Корректировка на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 874,0	8 200,0	5 000,0	1 273,0
Корректирующий коэффициент	0,73	0,69	0,71	0,76
Корректировка, %		5,4%	2,8%	-4,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое, а также относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов №1 и №3, а у объекта-аналога №2 имеется присоединение к сетям электроснабжения и водоснабжения. Корректировка основывалась на данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrekcirovki-na-01-07-2022-goda>). Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 15,8% (1/(1,07*1,11)-1)*100%

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

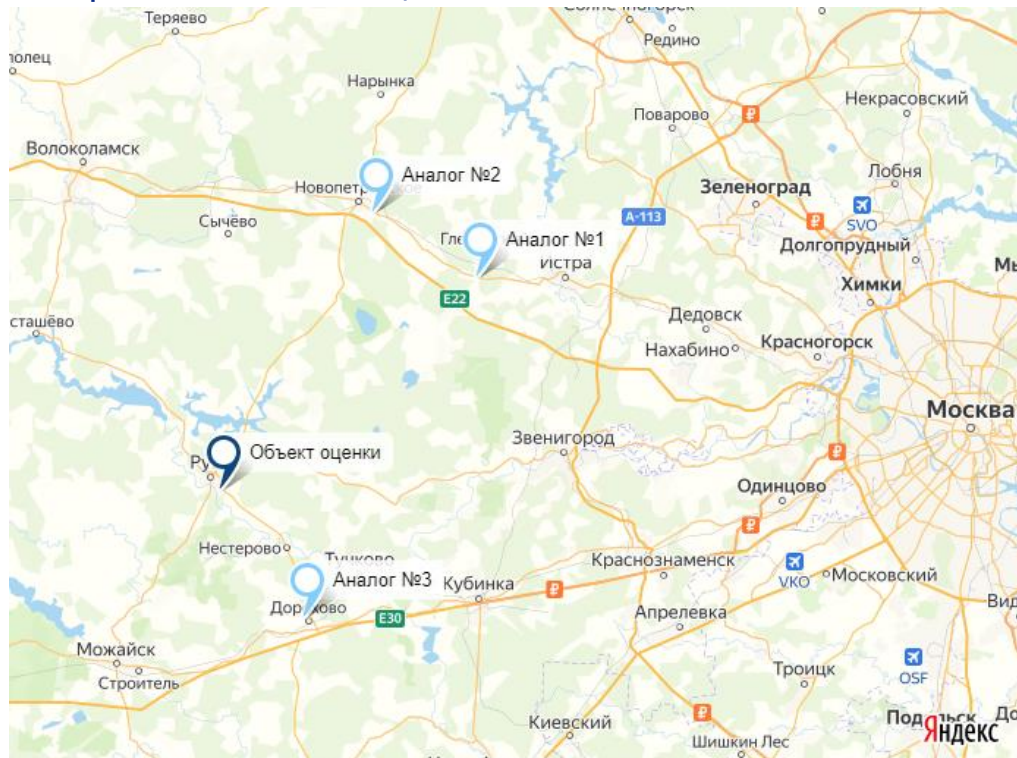
3662903-9927-47ac-956d-340212e708821m

Страница 44 из 131

Financial
Consulting
Group



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59

Объект-аналог №1: Московская обл., Московская область, г.о. Истра, д. Холщѣвики, 3В

Объект-аналог №2: Московская обл., Истра городской округ, Новопетровское село, ул. Советская, 91

Объект-аналог №3: Московская обл., Московская область, Рузский г.о., пос. Дорохово, ул. Вискне, 18

Определение справедливой стоимости Объекта оценки

▶ Объектом оценки является объект недвижимости в составе:

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

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59	Московская обл., Московская область, г.о. Истра, д. Холщёвики, 3В	Московская обл., Истринский г/о, Новопетровское, ул. Советская, 91	Московская обл., Московская область, Рузский г.о., пос. Дорохово, ул. Вискне, 18
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	1339,3	1 826,0	400,0	600,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3	1 826,0	400,0	600,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0	10 000,0	1 500,0	2 021,0
Дата предложения	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022
Цена за объект, руб., с НДС		250 000 000	50 000 000	65 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		136 911	125 000	108 333

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 46 из 131
Financial

Consulting
Group



Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Контакты		+7 (932) 666-36-31	+7 (495) 106-35-62	+7 (901) 447-33-77
Источник*		https://www.avito.ru/glebovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1826_m_2312682756	https://www.arendator.ru/offers/822108/	https://www.avito.ru/dorohovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-8_let_i_7_mesyatsev_2459376054

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		136 911	125 000	108 333
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022	18.08.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(7,0%)	(7,0%)	(7,0%)
Местоположение	Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59	Московская обл., Московская область, г.о. Истра, д. Холщёвики, 3В	Московская обл., Истринский г/о, Новопетровское, ул. Советская, 91	Московская обл., Московская область, Рузский г.о., пос. Дорохово, ул. Виксне, 18
Экономическая зона	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад	за пределами МБК (А-108) / Запад
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		-	-	4,8%
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	1 339,3	1 826,0	400,0	600,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		3,2%	(11,5%)	(7,8%)

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3	1 826,0	400,0	600,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		131 402	102 881	97 315
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0	10 000,0	1 500,0	2 021,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		(3 407)	(1 641)	(1 251)

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		127 995	101 240	96 064
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		5,7%	12,8%	13,7%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,538	0,239	0,223
Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС		108 433		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		145 225 000		
Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается		2 941 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС		142 284 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС		118 570 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС		121 511 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>) и составила минус 7,0%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги №1,2 расположены от ММК (А-107) до МБК (А-108) по направлению Запад, а объект-аналог №3 расположен за пределами МБК (А-108) по направлению Запад, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (АВN-Group от 01.01.2022 г., стр. 47). Корректировка на местоположение для объекта-аналога №3 составила плюс 4,8%
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположен на 1-й линии застройки, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (АВN-Group от 01.01.2022 г., стр. 48). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,513 * x^{-0,101}$$

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

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	1 339,3	1 826,0	400,0	600,0
Удельная цена	0,73	0,71	0,83	0,79
Корректировка, %		3,2%	-11,5%	-7,8%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые здания свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимый состав площадей, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, также как и все объекты-аналоги, следовательно применение корректировки не требуется



► **Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в отличном инженерно-техническом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

► **Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Расчет и описание данной корректировки приведены далее

– Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка

– Величина корректировки определялась в следующем порядке:

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

$$S' = S_{зз} / S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

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

где

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

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

► Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зз}$$

где

C_{зз} - стоимость 1 кв. м земельного участка

– Расчет стоимости 1 кв. м земельного участка приведен далее

– Расчет корректировки на площадь земельного участка в составе комплекса приведен в таблице

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		250 000 000	50 000 000	65 000 000
Площадь зданий, кв. м (S _{зд})	1 339,3	1 826,0	400,0	600,0
Площадь земельного участка, кв. м (S _{зз})	2 874,0	10 000,0	1 500,0	2 021,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	2,15	5,48	3,75	3,37
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		-3,33	-1,60	-1,22
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (C _{зз})*	1 023			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * C _{зз})		-3 407	-1 641	-1 251

Источники: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** земельные участки Объекта оценки и объектов-аналогов принадлежат на праве собственности, применение корректировки не требуется

► **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового центра) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком
- ▶ Арендная ставка рассчитывалась на основании Договора аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г., ДС №1 от 20.07.2016 г., ДС №2 от 25.12.2017 г., ДС №3 от 27.12.2019 г., ДС №4 от 12.03.2020 г.
- ▶ Согласно ДА от 01.01.2016 г. и ДС №3 от 27.12.2019 г. и уведомлению для ООО «ФРЕШ МАРКЕТ» от 01.01.2022 г. постоянная арендная плата составляет 2 205 000 руб./мес. или 19 757 руб./кв. м/год. С 01.01.2022 г. данная величина индексируется на 4%. Итоговая арендная плата на Дату оценки составляет 2 384 928,00 руб./мес. без НДС или 21 369 руб./кв. м/год без НДС, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области») и включает в себя:
 - Плату за использование арендатором здания, в соответствии с разрешенным использованием
 - Плату арендодателю за размещение наружных вывесок, расположенных на здании
 - Плату за пользование земельным участком, в части необходимой для использования здания, в соответствии с разрешенным использованием

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владелец недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта
- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и эксплуатационных расходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовый доход рассчитываются на основе фактических данных

- ▶ Таким образом, ПВД составляет 28 619 136 руб. без НДС (2 384 928 руб. * 12 мес.)

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 58), уровень вакансии находится в пределах от 13,55% до 23,16%. К расчету было принято значение интервала в размере 13,55%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: $ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы$
- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Исполнителю предоставлен актуальный на Дату оценки договор аренды недвижимого имущества
- ▶ Действительный валовой доход составил 24 741 243 руб. в год без НДС (28 619 136 руб. * (1 – 13,55%))

Определение операционных расходов

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

Эксплуатационные расходы

- ▶ В состав эксплуатационных расходов входят следующие статьи: служба управления зданием, коммунальные платежи, вывоз мусора, охрана
- ▶ Эксплуатационные расходы, которые несет собственник здания, приняты на основании среднемесячных данных Заказчика за август 2021 г. – июль 2022 г. и составили 1 378 228 руб. в год без НДС (116 217 руб. * 12), для расчета принималось среднемесячное значение расходов
- ▶ Согласно пунктам 5.9 – 5.14 ДА от 01.01.2016 г. коммунальные платежи оплачивает арендатор

Страховые платежи

- ▶ Величина затрат на страхование согласно Договору страхования имущества №SYS145435965 от 10 июня 2022 г. передачу 14.08.2022 14:42 GMT+03:00 3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882



Налог на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Московской области (с изменениями на 22 октября 2019 года)» размер налоговой ставки составляет 1,9% в 2022 г. Согласно Распоряжению министерства имущества Московской области №15BP-1632 от 27.11.2018 г. Объект оценки входит в перечень определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса
- Налог на имущество (здание) составил 1 214 059 руб. в год (63 897 824,14 руб. * 1,9%)

Земельный налог

- Согласно решению Совета депутатов Рузского городского округа Московской области от 25.10.2017 г. N 143/13 налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 г. N 217-ФЗ составляет 1,5%
- Земельный налог составил 96 763 руб. в год (6 450 836,70 руб. * 1,5%)

Резерв на замещение

- К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- Подробный расчет годовой величины резерва на замещение приведен в таблице далее

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	1 339,3	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфера Л. А., 2021 г.
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru/
Ставка дисконтирования	%	16,96%	расчет приведен в Приложении 6
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	руб.	309 024	

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание - * расчет ставки дисконтирования приведен в Приложении 6

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 390, табл. 413). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2021», 2021 г., стр. 103) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких). В результате чего вознаграждение составило 286 191 руб. в год без НДС (1% * 28 619 136 руб.)

Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей)	1 378 228
Налог на имущество (здание)	1 214 059
Земельный налог	96 763
Резерв на замещение	309 024
Страхование	112 824
Вознаграждение управляющей компании	286 191
Итого, руб.	3 397 000

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

- В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации была основана по данным нескольких источников. К расчету было принято среднее значение двух источников и составило 11,28%

Расчет ставки капитализации

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 60, табл. 22, стр. 66, табл. 27	
Коллективное мнение оценщиков	11,00%
Коллективное мнение банкиров	11,40%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 58	11,45%
Среднее, %	11,28%

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 53 из 131

Financial

Consulting

Group



Расчет справедливой стоимости доходным подходом

► Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
ПВД	28 619 136
Недозагрузка, %	13,55%
ДВД	24 741 243
Операционные расходы	3 397 000,0
ЧОД	21 344 243
Ставка капитализации, %	11,28%
Справедливая стоимость, без НДС	189 200 000

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	56
Приложения	57



Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	121 511 000	0,5	
Доходный	189 200 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			155 400 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение, без НДС
Нежилое здание общей площадью 1 339,3 кв. м	152 459 000,00
Земельный участок общей площадью 2 874,0 кв. м	2 941 000,00
Итого, руб., без НДС	155 400 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59 по состоянию на 18 августа 2022 г., составила:

155 400 000 (сто пятьдесят пять миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: **152 459 000 (сто пятьдесят два миллиона четыреста пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: **2 941 000 (Два миллиона девятьсот сорок одна тысяча) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.		стр.
Общая информация	4	Приложения	
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14	1. Декларация качества оценки	58
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19	2. Список используемой литературы	59
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33	3. Полисы страхования ответственности	60
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	61
		5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	62
		6. Фотографии Объекта оценки	63
		7. Документу используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	66
		8. Дополнительные материалы и расчеты	110
		9. Информация из сети Интернет	121



- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в Объекте оценки, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Межрегионального союза оценщиков

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2022 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2021, 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва 29 ноября 2021 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются на территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Группа Финансового Консультирования" 	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" 
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.

Договор (Первичный/Пролонгация): 0991R/776/01051/19
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва 16 ноября 2021 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10613/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590699645632	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Систерова Наталья Николаевна 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.		

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
 3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 60 из 131
 Financial

Consulting
 Group





Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 61 из 131
Financial

Consulting
Group





Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882
Страница 62 из 131



Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Зона разгрузки



Прилегающая территория



Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882
Страница 63 из 131



Прилегающая территория



Внутренние помещения



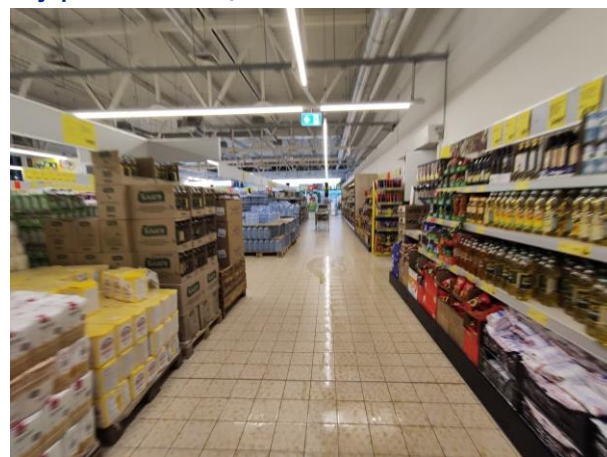
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



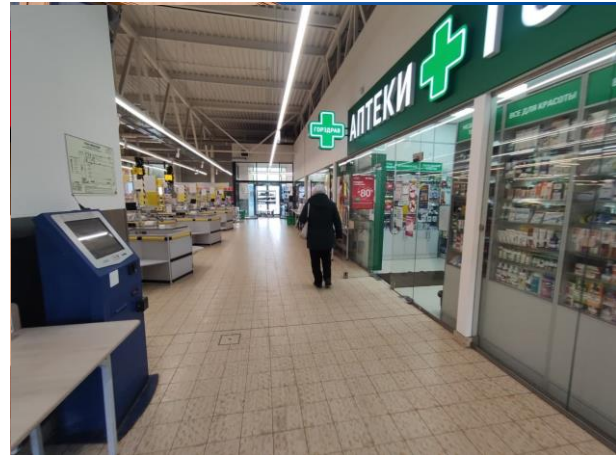
Внутренние помещения



Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882
Страница 64 из 131



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/44)

Межмуниципальный отдел по Можайскому и Рузскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

ВХ. от 08.10.2020г.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
17 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:19:0010203:1807
Номер кадастрового квартала:	50:19:0010203
Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/019-50/019/005/2015-8054
Адрес (местоположение):	Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, д. 59
Площадь, м2:	1339.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Строение №2 торгово-складского комплекса
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2015
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	63897824.14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:19:0010203:1829, 50:19:0010203:353
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:19:0010203:1852
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413



ИЗДАНИЕ

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
 3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 66 из 131
 Financial

Consulting
 Group



Раздел 2 Лист 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:19:0010203:1807	

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Активно двенадцать"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:19:0010203:1807-50/019/2020-12 25.05.2020 10:28:41
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	25.05.2020 10:42:23	
		номер государственной регистрации:	50:19:0010203:1807-50/019/2020-16	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.03.2020 по 31.01.2035 с 19.03.2020 по 31.01.2035	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно двенадцать", № 3999, Выдан 19.03.2020 Центральный Банк Российской Федерации (Банк России)	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.2	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	09.02.2016 12:37:49	
		номер государственной регистрации:	50-50/019-50/019/005/2016-404/2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.02.2016 по 01.01.2026 с 09.02.2016 по 01.01.2026	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Фреш Маркет", ИНН: 7806461539	
		основание государственной регистрации:	Соглашение о замене стороны в договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01 января 2016 года, Выдан 05.03.2020 Договор аренды недвижимого имущества, № 2015-12-1253, Выдан 01.01.2016	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



ИЗДАТЕЛЬ Е.В.

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 67 из 131
Financial

Consulting
Group



Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:19:0010203:1807	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



		И.Р.САИЧ Е.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882
Страница 68 из 131



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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:19:0010203:1807	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		ИЗРАИЛЧ Е.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



Межмуниципальный отдел по Можайскому и Рузскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

ВХ. от 08.10.2020 г.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:19:0010203:1829	
Номер кадастрового квартала:		50:19:0010203	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.06.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная	
Площадь, м2:		2874 +/- 19	
Кадастровая стоимость, руб:		6450836.7	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:19:0010203:1807	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		торгово-складской комплекс, для иных видов жилой застройки	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Торгово-складской комплекс.	
Получатель выписки:		Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	Н.Р.ЗАНИЧ Е.В.
-------------------------------	---------	-------------------	----------------

М.П.

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 70 из 131

Financial
Consulting
Group



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:19:0010203:1829	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо двенадцать"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:19:0010203:1829-50/019/2020-16 25.05.2020 10:56:33
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.05.2020 11:01:55
	номер государственной регистрации:		50:19:0010203:1829-50/019/2020-18
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.03.2020 по 31.01.2035 с 19.03.2020 по 31.01.2035
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, № 3999, Выдан 19.03.2020 Центральный Банк Российской Федерации (Банк России)
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Тарасов Максим Сергеевич Шевеленков Виктор Викторович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Сервитут (право) 50:19:0010203:1829-50/019/2020-11 30.03.2020 11:37:15
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	И.В.ЗВАНТУ Е.В.



		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:19:0010203:1829	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	30.03.2020 11:39:29	
	номер государственной регистрации:	50:19:0010203:1829-50/019/2020-12	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2020 с 01.03.2020 на бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Тарасов Максим Сергеевич	
		Швеленков Виктор Викторович	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, № 1, Выдан 01.03.2020	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	21.01.2020 10:37:42	
	номер государственной регистрации:	50:19:0010203:1829-50/019/2020-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.02.2016 по 01.01.2026 с 09.02.2016 по 01.01.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Фреш Маркет", ИНН: 7806461539	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №3 к договору аренды, Выдан 27.12.2019 Соглашение о замене стороны в договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01 января 2016 года, Выдан 05.03.2020 Договор аренды недвижимого имущества, № 2015-12-1253, Выдан 01.01.2016	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	данные отсутствуют		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		И.П. ТАРАСОВ К.В.



Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

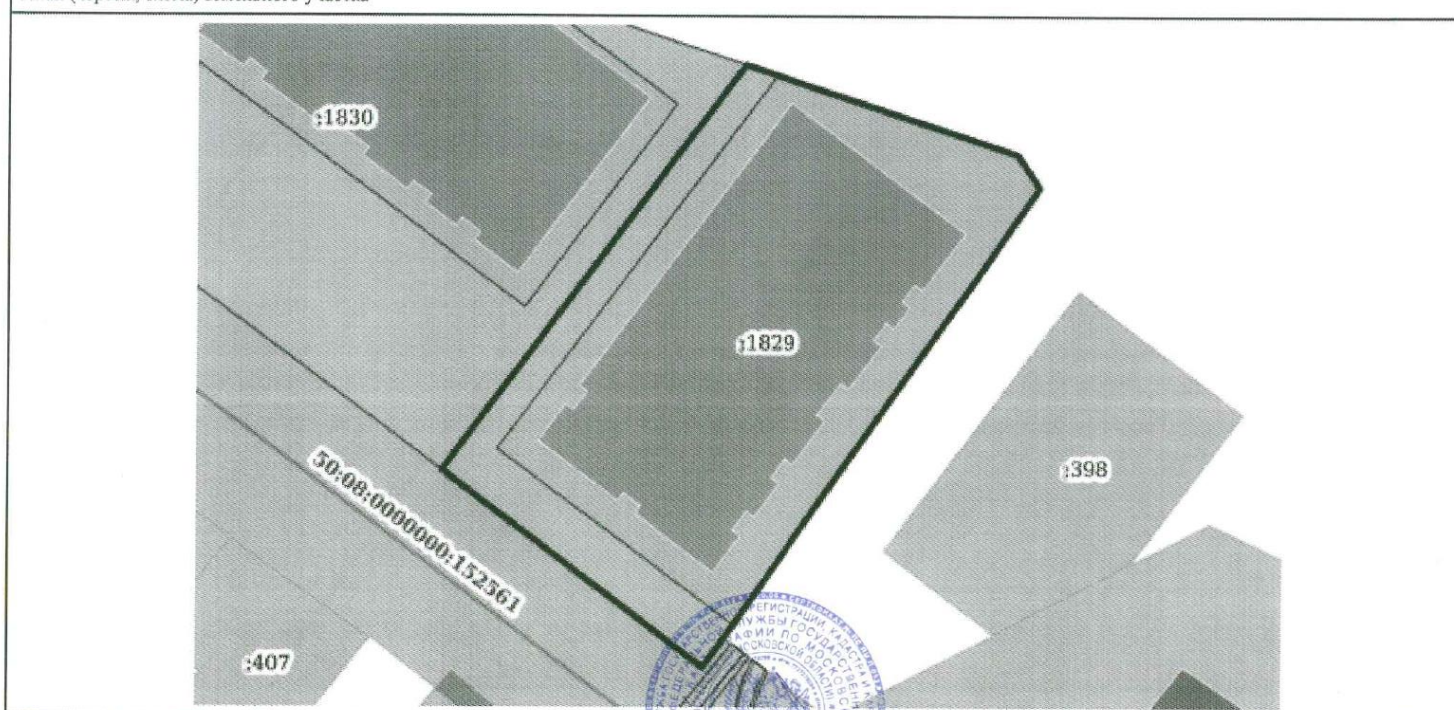
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
---------	----------	---------------------------	-------------------	-------------------------

17 сентября 2020г.

Кадастровый номер: 50:19:0010203:1829

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



И.Р.ЗАНУЧ У.В.

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 73 из 131

Financial Consulting Group



ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 2015-12-1253

Московская область г.Руза

« » января 2016 г.

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

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

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

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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

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

- ООО «Сити Менеджмент» на праве общей долевой собственности (доля в праве 43/100) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №RU50-26-2478-2015, выдавший орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи неденежного вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-8054/2, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ №091310 от 22.12.2015г;
 - ООО «УК Сити» на праве общей долевой собственности (доля в праве 57/100) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №RU50-26-2478-2015, выдавший орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи неденежного вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-8054/1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ №091311 от 22.12.2015г;
- 1.2. «**Земельный участок**» - земельный участок с кадастровым номером 50:19:0010203:353, общей площадью 7200 (семь тысяч двести) кв.м, расположенном по адресу: Московская область, Рузский район, г/пос Руза, г.Руза, ул.Красная, д.59, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «торгово-складской комплекс» и принадлежит:
- ООО «Сити Менеджмент» на праве общей долевой собственности (доля в праве 43/100) на основании договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи неденежного вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.08.2014г., сделана запись регистрации №50-50-19/009/2014-441, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АИ №396234 от 10.10.2014г;
 - ООО «УК Сити» на праве общей долевой собственности (доля в праве 57/100) на основании договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи неденежного вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-8049/3, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ №091326 от 18.12.2015г.

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

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

1.5. «**Инженерные сети Арендатора**» – означают инженерные коммуникации, приобретаемые за счет Арендатора, монтируемые и размещаемые Арендатором в Здании с согласия Арендодателя в течение Срока Аренды, а равно и в рамках выполнения строительно-монтажных работ по Предварительному договору на аренду недвижимого имущества №S50-0180 от «31» июля 2015г. в целях осуществления в нем коммерческой деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора, являющиеся собственностью Арендатора и признаваемые как Отделимые улучшения или Неотделимые улучшения по Договору. Стороны несут ответственность за работоспособность и сохранность Инженерных сетей Арендатора в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности;

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

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

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

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

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

1.11. «**Неотделимые улучшения**» – означают улучшения и изменения в Здании, которые не могут быть отделены (демонтированы) без нанесения вреда Зданию (за исключением вентиляционного оборудования и оборудования для кондиционирования воздуха), производимые Арендатором с согласия Арендодателя за свой счет в течение срока Договора, а равно и в ходе выполнения строительно-монтажных работ по Предварительному договору аренды недвижимого имущества № S50-0180 от «31» июля 2015г. в целях осуществления в Здании коммерческой деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора;

1.12. «**Отделимые улучшения**» - улучшения Здания, в том числе Оборудование Арендатора и Инженерные сети Арендатора, произведенные Арендатором за свой счет течение Срока Аренды, а равно и в ходе выполнения строительно-монтажных работ по Предварительному договору аренды недвижимого имущества №S50-0180 от «31» июля 2015г. в целях осуществления в нем Коммерческой деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора, которые могут быть отделены (демонтированы) без вреда для Здания и являются собственностью Арендатора. При расторжении Договора Отделимые улучшения будут демонтированы Арендатором на условиях предусмотренных настоящим Договором, за исключением случаев, предусмотренных п. 11.5, 11.6 настоящего Договора;

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

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

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

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

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 74 из 131

Financial

Consulting

Group



1.17. «Предварительный договор» – означает Предварительный договор аренды недвижимого имущества №550-0180 от «31» июля 2015 года, заключенный между ООО «Фреш Маркет» и ООО «УК Сити», в рамках исполнения которого Стороны заключили настоящий Договор.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

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

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

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

2.3. Арендодатель гарантирует, что:

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

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

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

3. СРОК АРЕНДЫ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ПЕРЕДАЧА ЗДАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.

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

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

4.3. Арендодатель предоставляет Арендатору Здание в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и назначению Здания.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ.

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

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

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

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

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

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

5.4. В случае перехода Арендодателя на иной режим налогообложения, в соответствии с которым Арендодатель будет являться налогоплательщиком по НДС (о чем Арендодатель письменно уведомляет Арендатора в течение 10 дней с момента изменения режима налогообложения с приложением копии документа налогового органа, подтверждающего переход Арендодателя на иной режим налогообложения), постоянная часть арендной платы, указанная в п.5.2. Договора считается, как включающая в себя НДС, при этом Арендодатель обязан не позднее 5-го числа месяца, следующего за каждым отчетным периодом (месяцем), предоставлять Арендатору оформленный в установленном законом порядке счет-фактуру.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Зона погрузки-выгрузки:

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

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

2. Места для размещения мусорного контейнера Арендатора:

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

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

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



вышеуказанных тарифов (ставок) путем предоставления Арендатору соответствующих копий, заверенных Арендодателем, договоров, счетов, дополнительных соглашений и накладных к заключенным договорам с соответствующими снабжающими организациями. Арендатор вправе не производить уплату Переменной части арендной платы, если при выставлении соответствующих счетов Арендодателем не предоставил копии документов, подтверждающих и расшифровывающих размер соответствующих расходов. До момента устранения Арендодателем вышеуказанных обстоятельств, Арендатор не считается просрочившим в уплате Переменной части арендной платы.

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

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

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

5.17. Арендатор не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, перечисляет Арендодателю авансовый платеж в размере **40 000 000 (сорок миллионов) рублей, без НДС, в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения**. В счет оплаты Арендатором Авансового платежа, указанного в настоящем пункте, подлежит зачету Авансовый платеж, внесенный Арендатором в соответствии с п.2.8 Предварительного договора аренды недвижимого имущества №S-50-0180 от «31» июля 2015 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

6.1. Арендодатель обязан:

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

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

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

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

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

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

6.1.6. При необходимости Арендатор своими силами и за свой счет обеспечивает Здание электроснабжением от резервного источника электропитания мощностью, необходимой для обеспечения работоспособности холодильных камер Арендатора и помещений для хранения скоропортящихся продуктов питания в течение 3-х (трех) часов с момента отключения электроснабжения. Арендодатель обязуется компенсировать документально подтвержденные расходы Арендатора, понесенные в результате обеспечения им Здания резервным источником электропитания.

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

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

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

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

Передан через Диадок: 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 77 из 131
Financial

Consulting
Group



Постоянной части арендной платы;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

7.1. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.9. немедленно сообщать Арендодателю о каких-либо официальных уведомлениях или обязательных предписаниях, касающихся нарушений, связанных с несоблюдением и/или нарушением законодательства РФ в том числе пожарных, санитарных и строительных норм и правил, полученных от органов власти.

Если замечания, указанные в предписаниях уполномоченных органов власти, не устранены, то Арендатор передает через Диадок 18.08.2022.11:42 GMT+03:00 3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 78 из 131

Financial

Consulting

Group



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

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

7.1.11 Не допускать захламление бытовым и упаковочным мусором Здания, лестничных переходов, внутренних помещений и Прилегающей территории;

7.1.12 Не производить никаких строительных работ и переоборудования арендуемого Здания без письменного согласия Арендодателя;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.21 осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором;

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

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

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

7.2. Арендатор вправе:

7.2.1 бесспорно владеть и пользоваться Зданием и осуществлять все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение всего срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя, а также пользоваться Зоной погрузки-выгрузки и подземными путями к ней, разместить объекты недвижимости в согласованных Сторонами местах;

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

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

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

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

7.2.5 организовать за свой счет собственную круглосуточную охрану Здания, а также установить и поддерживать любые разрешенные к использованию системы режимного обеспечения безопасности в Здании;

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

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

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

8. РЕМОНТ, ПЕРЕПЛАНИРОВКА, ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЯ.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

9. РЕКЛАМНО-ИНФОРМАЦИОННОЕ ОФОРМЛЕНИЕ.

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

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

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

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

9.5. Арендодатель обязуется в течение всего Срока Аренды обеспечивать бесперебойным электроснабжением Рекламные конструкции. Плата за электроснабжение Рекламных конструкций оплачивается Арендатором в составе Переменной арендной платы при обязательном наличии соответствующего прибора учета, установленного Арендатором.

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

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

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

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

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

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

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

10.3. При наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента возникновения таких обстоятельств известить об этом другую Сторону, приложив соответствующие подтверждающие документы, выданные Торгово-промышленной палатой Российской Федерации.

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

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

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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



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

- 11.6. Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке и расторгнуть Договор путем направления Арендодателю письменного уведомления не позднее, чем за 90 (девяносто) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора в соответствии с настоящим пунктом, все отделимые улучшения, в том числе вентиляционное оборудование и оборудование для кондиционирования воздуха, переходят в собственность Арендодателя.
- 11.7. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 11.6. Договора, в срок, не превышающий 5 (пять) банковских дней с даты расторжения настоящего Договора Стороны обязуются подписать Акт сверки взаиморасчетов.
- 11.8. В случае применения органами власти административных мер в виде запрета эксплуатации Здания в целом или установление запрета на ведение Коммерческой деятельности Арендатора, и при условии, что такие меры не связаны с виновными действиями Арендатора, Арендатор освобождается от обязанности внесения Арендной платы на весь период запрета эксплуатации Здания или на весь период запрета на ведение Коммерческой деятельности, без применения какой-либо ответственности к Арендатору. На период запрета эксплуатации Здания компенсация каких-либо затрат Арендодателя Арендатором не производится. Если такие административные меры в виде запрета эксплуатации Здания в целом или на ведение коммерческой деятельности будут приняты в результате виновных действий Арендодателя и продлятся более 90 (девяносто) календарных дней, то Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке с применением к Арендодателю ответственности в соответствии с настоящим Договором.
- 11.9. Если административные меры в виде запрета эксплуатации Здания в целом вызваны виновными действиями Арендатора, то Арендатор не освобождается от внесения Арендной платы согласно условиям Договора и обязан возместить Арендодателю документально подтвержденный ущерб, причиненный такими действиями и запретом эксплуатации Здания.
- 11.10. В случае просрочки Арендодателем передачи Здания в аренду, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты пени в размере 0,5% от суммы постоянной части арендной платы за месяц, указанной в абзаце 2 п. 5.2. Договора, за каждый день просрочки передачи Здания в аренду.
- 11.11. В случае хищения и/или повреждения имущества и/или оборудования Арендатора, расположенного на крыше/фасаде Здания и иных помещениях Здания, Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора.
- 11.12. В случае непредоставления Арендодателем со своей стороны Арендатору пакета документов, необходимого для государственной регистрации настоящего договора, Арендатор вправе в одностороннем порядке с предварительного письменного уведомления оплачивать Арендодателю Арендную плату в размере 90% от согласованного Сторонами размера Арендной платы по Договору до момента устранения Арендодателем своих нарушений.
- 11.13. В случае, если Арендатор приостанавливает использование Здания и прекращает осуществление Коммерческой деятельности в соответствии с Разрешенным использованием в Здании в течение срока действия Договора из-за необоснованной приостановки Арендодателем осуществления деятельности в помещениях Здания или Арендодатель производит репрофилирование Здания или прекращает осуществлять деятельность в помещениях Здания в связи с принятием Арендодателем решения о закрытии Здания, Арендатор освобождается от исполнения обязательства по оплате постоянной части Арендной платы и обязан освободить Здание в течение срока освобождения, а Арендодатель обязан компенсировать Арендатору все документально подтвержденные расходы, вызванные приостановлением Коммерческой деятельности.
- 11.14. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 4.14, 6.1.12, 11.8, 11.13, абзацем 2 пункта 6.1.7 настоящего Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя возмещения всех документально подтвержденных и согласованных Арендодателем расходов, связанных с ремонтными работами в Здании, прокладку охранно-пожарной сигнализации с учетом амортизации, установленной в пределах срока действия настоящего Договора, при этом возмещение производится в рамках суммы, исчисленной с учетом срока фактического пользования Зданием. Предусмотренное настоящим пунктом возмещение Арендодатель обязан выплатить в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения соответствующего требования.
- 11.15. В случае расторжения настоящего Договора по вине Арендатора в соответствии с п.11.5 настоящего Договора, вентиляционное оборудование и оборудование для кондиционирования воздуха, установленное Арендатором в Здании, переходит в собственность Арендодателя. В случае расторжения настоящего Договора по иным основаниям, Арендодатель вправе выкупить у Арендатора вентиляционное оборудование и оборудование для кондиционирования воздуха, установленное Арендатором в Здании, по цене за которую оно приобретено Арендатором, с учетом амортизации, установленной на дату расторжения настоящего Договора.
- 11.16. Ответственность за эксплуатацию, обслуживание и содержание электроустановок, систем водоснабжения, дренажа, противопожарной безопасности, спринклерного и пожарного водопровода,

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

12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

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

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

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

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

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

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

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

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

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

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

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

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

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

14. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

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

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 81 из 131
Financial

Consulting
Group



14.4. Любые уведомления, письма, претензии, требования и пр., связанные с исполнением настоящего Договора, составляются в письменном виде и подписываются уполномоченными представителями Сторон и направляются одним из следующих способов: заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения, международной курьерской службой с предъявлением под роспись, посредством вручения под роспись. При этом датой получения будет считаться: день, указанный в почтовом уведомлении о вручении; день, указанный на копии вручаемого под роспись документа. При таких уведомлениях Сторона принявшая уведомление, письмо, претензию, требование и пр., считается надлежаще уведомленной.

14.5. В случае изменения исполнительного органа Стороны, наименования и/или местонахождения Стороны, адрес для корреспонденции и/или банковские реквизиты, Сторона обязана не позднее 5 (пять) рабочих дней со дня такого изменения направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием изменения. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция и платежи, направленные по старым адресам и банковским реквизитам до уведомления, считается полученной Стороной, которая и несет все неблагоприятные последствия. Данные изменения фиксируются Сторонами путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

14.6. Стороны в течение 10 рабочих дней со дня подписания настоящего Договора сообщают друг другу в письменной форме список лиц, представляющих Стороны при исполнении настоящего Договора с указанием их полномочий.

14.7. Все дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и действительны за подписью уполномоченных представителей обеих Сторон настоящего Договора. Все изменения или дополнения к настоящему Договору могут вноситься лишь в письменном виде за подписью уполномоченных представителей обеих Сторон настоящего Договора и скреплены печатями Сторон путем подписания дополнительных соглашений к Договору.

14.8. В случае признания какого-либо положения Договора недействительным Стороны приложат все возможные и необходимые действия с целью внесения поправок в недействительное или неподлежащее исполнению положение, включая внесение изменений и дополнений в Договор так, чтобы удалить противоречащие положение, при этом сохраняя основной смысл, содержащийся в недействительном положении, соблюдая при этом все требования законодательства Российской Федерации. В случае осуществления такого изменения измененное положение вносится в текст Договора согласно условиям Договора.

14.9. Настоящий Договор составлен в 3-х оригинальных экземплярах на русском языке, 1 из них – Арендодателю, 1 экземпляр – Арендатору один для Регистрирующего органа. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

14.10. Все приложения к настоящему Договору, подписанные уполномоченным представителем обеих Сторон, являются его неотъемлемой частью. Настоящий Договор на дату подписания содержит следующие приложения:

- Приложение №1 - поэтажный план с границами Помещения согласно документам технической инвентаризации;
- Приложение №2 - ситуационный план с указанием места размещения гостевой стоянки, зоны погрузки-разгрузки, места для размещения мусорных контейнеров, схема подъезда грузового транспорта к зоне погрузки-разгрузки;
- Приложение №3 - схема размещения рекламных конструкций и внешний вид фасада Здания по результатам проведения работ Арендатора;
- Приложение №4 - перечень работ, выполняемых Арендодателем и Арендатором (Разделительная ведомость);
- Приложение №5 - схема планировки Помещения после проведения Арендатором работ.

15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК Сити»
 Юр. адрес. 143090, Московская область,
 г. Краснознаменск, пр. Мира, д.11а
 ОГРН 1135032008000
 ИНН/КПП 5006269776/500601001
 р/сч 40702810040000003200
 Банк ОАО «Сбербанк России»,
 к/сч 30101810400000000225
 БИК 044525225

Генеральный директор


/С.К.Тарасов/

АРЕНДАТОР:

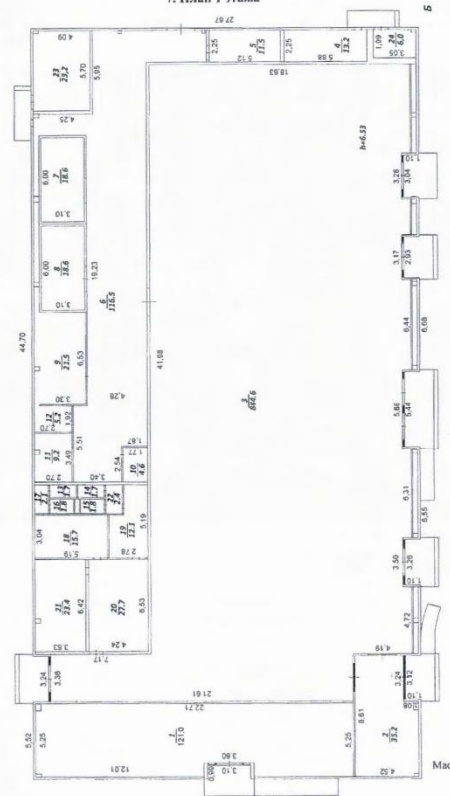
ООО «Фреш Маркет»
 Адрес местонахождения:
 142400, Московская область, Ногинский район, 50 км
 +400 м автомобильной дороги М-7 «Волга», д.5
 ОКАТО 46239501000
 Почтовый адрес: 117519, Москва, а/я 77
 ОГРН 1117847374171 / ИНН 7806461539 / КПП
 503101001 / ОКПО 92075951 / ОКАТО 45286560000
 р/сч 40702810738060013827
 р/сч 40702810000050000890
 в ОАО Банк ВТБ, Москва
 к/сч 3010181000000000187, БИК 044525187
 Генеральный директор

Генеральный директор


/А.Бургер/

Приложение №1 к договору аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «02» января 2016 г.

7. План 1 этажа

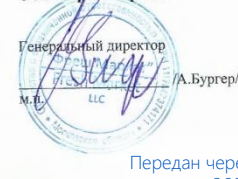


АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «УК Сити»

Генеральный директор

 /С.К.Тарасов/
 4.п.

АРЕНДАТОР: ООО «Фреш Маркет»

Генеральный директор

 /А.Бургер/
 М.П.

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
 3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 82 из 131

Financial
Consulting
Group



Приложение №2
к договору аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г.

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

Ориентировочная площадь зоны разгрузки 130м²

→ Схема движения грузового транспорта арендатора

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «УК Сити»

Генеральный директор
[Signature]
С.К.Тарасов/

АРЕНДАТОР:
ООО «Фреш Маркет»

Генеральный директор
[Signature]
А.Бурге/

Приложение №3
к договору аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г.

Схема размещения рекламных конструкций

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «УК Сити»

Генеральный директор
[Signature]
С.К.Тарасов/

АРЕНДАТОР:
ООО «Фреш Маркет»

Генеральный директор
[Signature]
А.Бурге/

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882
Страница 83 из 131
Financial Consulting Group



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

ТИПОВАЯ ВЕДОМОСТЬ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПОМЕЩЕНИЯ СУПЕРМАРКЕТА К КОММЕРЧЕСКОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ (состояние S&C), расположенного по адресу: Московская область, Рузский р-н, тер. городское поселение Руза, г.Руза, ул.Красная, д.59

№ п/п	Наименование работ	Кто выполняет	Кто оплачивает	Примечание
1. Предпроектные и проектные работы.				
1.1	Предоставить исходные архитектурно - планировочные решения Здания, характерные разрезы, фасады; Генплан и передать их Арендатору для разработки Технологической планировки. Арендодатель предоставляет Арендатору документацию по конструктивным элементам Здания: АР, ЮЖ, ЮМ, ПЗУ, ПОС, ЭЭ, ОВ, ВК, ПГМ, МОПБ, проект котельной.	Арендодатель	Арендодатель	В течение 10 рабочих дней с даты подписания Договора
1.2	Разработка Технологической планировки и технического задания с указанием необходимых мощностей по инженерным системам и нагрузок на полы.	Арендатор	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.1
1.3	Рассмотрение и согласование Арендодателем возможности технической реализации решений, принятых Арендатором при разработке Технологической планировки. Арендодатель предоставляет схему точек подключения к инженерным коммуникациям (водоснабжение, канализация, теплоснабжение).	Арендодатель	Арендодатель	В течение 5 рабочих дней с момента исполнения п.1.2
1.4	Разработка рабочей документации (Проект «Супермаркет») по Помещению Арендатора во всех частях и передача Арендодателю.	Арендатор	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.4
1.5	Согласование частей Проекта «Супермаркет» во внешних инстанциях: Арендатор - Роспотребнадзор (СЭС), Арендодатель - УГПН.	Арендодатель/Арендатор	Арендатор	При необходимости.
1.6	Корректировка Раздела «Системы пожаротушения и пожарной сигнализации» с учетом планировочного решения и категории Помещения Арендатора по техническому заданию Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
1.7	Корректировка Раздела «Системам пожарного оповещения» с учетом планировочного решения и категории Помещений Арендатора по техническому заданию Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
1.8	Разработка рабочей документации систем безопасности Здания Арендатора (система видеонаблюдения, охранная сигнализация, тревожная сигнализация)	Арендатор	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.5
1.9	Разрешение на ввод здания в эксплуатацию, пожарная декларация; оригиналы технического плана, технического паспорта, кадастровый паспорт на Помещение Арендатора в черных линиях.	Арендодатель	Арендодатель	К дате подписания Договора
1.10	Разработка проекта конструкции наружной рекламы и вывесок Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
1.11	Получение разрешения на размещение рекламы	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2. Строительные работы.				
2.1. Прилегающая территория, наружные сети и здание торгового центра, исключая помещения, передаваемые Арендатору.				
2.1.1	Выполняется согласно утвержденной в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке проектной документации в полном объеме, с подъездными путями и возможностью свободного подъезда и беспрепятственной разгрузки.	Арендодатель	Арендодатель	До начала коммерческой деятельности
2.1.2	Предоставление места для устройства контейнерной площадки, наружных конденсаторных блоков для компрессоров, split-систем, фреоновых и кабельных линий от помещения супермаркета до места их установки, место и закладные детали для установки рекламных вывесок.	Арендодатель	Арендодатель	В течение 5 рабочих дней с даты подписания Договора
2.1.3	Устройство контейнерной площадки для размещения 3 контейнеров объемом 0,8 м3 каждый под мусор	Арендодатель	Арендодатель	Из металлического профлиста h=2000 мм, с козырьком (навесом) и воротами, имеющим проушины для замков. До начала коммерческой деятельности

2.1.4	Устройство Подъемных секционных ворот (с электроприводом, с возможностью ручного подъема и со смотровыми окнами) для зоны разгрузки	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности. Навес на воротах и разгрузочную площадку выполняет Арендодатель по техническому заданию Арендатора
2.1.5	Установка подъемного стола (уравнительных площадок) и тепловых завес в разгрузочной зоне, устройство пандуса для везов	Арендатор	Арендатор	Подъезда теленоситель к завесам - Арендодатель за 20 рабочих дней до начала коммерческой деятельности
2.1.6	Арендодатель обеспечивает эксплуатацию и работоспособное состояние дренажной системы вокруг Здания (помещение Арендатора), не допуская проникновение грунтовых и паводковых вод, через стены и пол в помещении Арендатора, а, также, гидроизоляцию кровли здания для предотвращения протечек	Арендодатель	Арендодатель	В течении всего период аренды помещения (при существовании такой системы).
2.1.7	Подъездные дороги к дебаркадеру и разгрузочные площадки, обеспечивающие подъезд и разгрузку большегрузных автомобилей (с нагрузкой не менее 11,5 тонн на одну ось)	Арендодатель	Арендодатель	До начала коммерческой деятельности
2.1.8	Все строительные работы по ограждающим конструкциям ТЦ (фундаменты, каркас, стены, кровля, двери, в т.ч. эвакуационные, окна), все отделочные работы (вне границ Помещения Арендатора), лестницы, инженерные системы, благоустройство и т.д.), кроме тех, что оговорены ниже	Арендодатель	Арендодатель	К дате подписания Договора
2.2. Помещения, передаваемые Арендатору.				
Стены и перегородки.				
2.2.1	По периметру Помещения Арендатора, противопожарные и несущие стены и перегородки в Помещении (в состоянии «под чистовую отделку»). Металлические конструкции выполнены по проекту и обработаны огнезащитным составом (при использовании металлоконструкций), копии Актов передаются Арендатору.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется по согласованному проекту (необходимо обеспечить замкнутый контур помещения). До подписания акта приема-передачи помещения
2.2.2	Перегородки внутри Помещения Арендатора, включая финишную отделку.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Полы.				
2.2.3	Плита основания (плита перекрытия) под требуемую нагрузку не менее 1000 кг/м2. Отклонение высотного положения верха бетонной плиты (перепады уровней поверхности по всему Помещению) не превышает требований СП 70.13330.2012 (табл. 5.12) – 20 мм и соответствует проекту. Предоставляет исполнительную съемку горизонтальных поверхностей.	Арендодатель	Арендодатель	К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.4	Железобетонные каналы (отверстия) для размещения канализации) приняты в зоне дебаркадера в соответствии с технологическим разделом Проекта «Супермаркет» и действующими нормами.	Арендатор	Арендатор	Выполняется по согласованному Проекту «Супермаркет» и заданию Арендатора. К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.5	Упрочнённые бетонные полы, финишная отделка с устройством выравнивающей стяжки, включая устройство гидроизоляции в помещениях с влажными процессами, в помещениях Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Потолки и перекрытие				
2.2.6	Нижняя поверхность железобетонного перекрытия выровнена до норм СП 70.13330.2012, подготовлена под финишную отделку, огнезащита нанесена на металлоконструкции	Арендодатель	Арендодатель	К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.7	Финишная отделка/устройство подвесных потолков, потолков типа «Грильято», «Армстронг», беспотолочная система в помещении арендатора по Проекту Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Двери и ворота.				
2.2.8	Существующий выход из Помещения на улицу оборудовать лестницами с козырьками.	Арендодатель	Арендодатель	До начала коммерческой деятельности
2.2.8a	По внешнему контуру Помещения Арендатора, Арендодатель выполняет проемы под противопожарные и эвакуационные двери, ворота в разгрузочной зоне согласно планировке Помещения.	Арендодатель	Арендодатель	Все работы по изменению конструктивных элементов и

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 84 из 131

Financial
Consulting
Group



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (20/44)

				ограждающих конструкций в связи у устройством этих проемов выполняет Арендодатель в срок не позднее подписания акта приема-передачи помещения.
2.2.9	Отделочные работы по входной группе (закассовая зона) в торговый зал «Супермаркета» в соответствии с проектом «Супермаркета», в границах помещения Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.2.10	Установка внутренних дверей, доводчиков, наличников в помещении Арендатора по проекту Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.2.11	Для доставки торгового-технологического оборудования в Помещение Арендатора используются утепленные секционные ворота дебаркадера типа Craftord или проем 2500x3000	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3. Инженерные системы.				
Радиаторное отопление и теплоснабжение.				
2.3.1	В помещение осуществлен ввод теплоносителя с параметрами: t = 95 – 70С, Q = 0,22 Гкал/час.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется в соответствии с проектной документацией на Здание ТЦ. К дате подписания акта прием: передачи Помещения
2.3.2	Доработка системы отопления (при необходимости). Установка водяных воздушно-тепловых завес.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Приточно-вытяжная вентиляция, воздушное отопление и кондиционирование.				
2.3.3	Монтаж системы вентиляции в Здании, включая оборудование венткамер, с учётом помещений Арендатора, по проекту Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
в).	Прокладка магистральных воздуховодов вентиляции в помещении Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
г).	Прокладка воздуховодов вентиляции от магистральных воздуховодов и установка оконечных устройств в помещении Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
д).	Пусконаладочные работы, запуск системы вентиляции помещения Арендатора и запуск в эксплуатацию.	Арендатор	Арендатор	не менее чем за 20 дней до открытия
2.3.4	Ввод подающих и обратных трубопроводов холодносителя и отвода конденсата для подключения фанкойлов, заканчивающийся запорной арматурой. Нагрузка по холодоснабжению Помещений Арендатора - из расчёта не менее 70 Вт на 1 кв. м. общей площади.	Арендатор	Арендатор	Окончательный объем нагрузки по холодоснабжению определяется проектом «Супермаркет» и согласовывается с Арендодателем.
а).	Монтаж внешних блоков холодопроизводящего оборудования (наружные компрессорно-конденсаторные блоки или чиллеры)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
б).	Монтаж трубопроводов холодносителя до Помещения Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
в).	Монтаж трубопроводов подачи и отвода холодносителя по помещению Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
г).	Установка фанкойлов	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
д.)	Установка дополнительных сплит-систем (внешний блок- внутренний блок) в отдельные помещения Арендатора.	Арендатор	Арендатор	Арендодатель предоставляет места для установки наружных блоков.
е).	Монтаж трубопроводов отвода конденсата	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
ж).	Пусконаладочные работы и запуск системы (в помещении Арендатора)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Дымоудаление.				
2.3.5	Арендодатель предоставляет заключение компетентных органов о необходимости/необходимости проведения монтажных работ по системам дымоудаления, согласно внутренней планировке помещений. В случае необходимости проведение монтажных работ по системам дымоудаления в полном объеме выполняет – Арендодатель, включая систему автоматизации дымоудаления.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется по базовому проекту строительства здания ТЦ, выполняется в течение 10 дней после подписания ПДА или Акта передачи помещения.
Системы пожаротушения и пожарная сигнализация.				

2.3.6	Ввод в здание пожарного водопровода.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется в течении 5 рабочих дней с момента подписания Акта передачи помещения. Доработка систем пожаротушения Арендатор обеспечивает самостоятельно и за свой счет.
2.3.7	Доработка пожарной сигнализации в соответствии с планировкой Помещения супермаркета	Арендатор	Арендатор	
Система пожарного оповещения.				
2.3.8	В полном объеме по ТЦ	Арендатор	Арендатор	
2.3.9	Доработка системы пожарного оповещения в соответствии с планировкой Помещения	Арендатор	Арендатор	
Водоснабжение.				
2.3.10	Выполнены вводы в помещении Арендатора холодной водой с запорной арматурой. Суммарный объем водопотребления (Арендатором) - не менее 4 м³/сут	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется до передачи помещения (Помещения) для СМР. Арендодатель должен предоставить сертификаты на соответствие требованиям подаваемой воды питьевому качеству СанПиН 2.1.4.1074-01
	Холодное водоснабжение обеспечивается в объеме не менее 4 м³/сут, при Рабочем давлении в магистрали не менее 2,5 бар.			
2.3.11	Комплекс работ по монтажу систем водоснабжения в Помещении Арендатора, включая приборы учёта (водосчетчики).	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Канализация.				
2.3.12	К границах Помещения Арендатора, подведены выпуски бытовой канализации с установленными заглушками. До начала канализации (водостоки) выполнена в полном объеме с проведением испытаний.	Арендодатель	Арендодатель	К дате передаче помещения по акту приема-передачи
2.3.13	Суммарный объем водоотведения не менее 4 м³/сут	Арендодатель	Арендодатель	Обеспечивает Арендодатель. к дате подписания акта приема-передачи
2.3.14	Комплекс работ по монтажу системы канализации в Помещении Арендатора. Установка сантехприборов. Прокладка в полу, под полом, по стенам и колоннам, под плитой перекрытия.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Электрообеспечение.				
2.3.15	Арендодатель выделяет для нужд Арендатора электрическую мощность (из разрешенной) из расчета: Единовременная нагрузка – не менее 180 кВт (II категория надёжности электрообеспечения. Арендодатель собственными силами и за свой счёт прокладывает не менее 2-х питающих кабелей от ВРУ Здания в помещении электрощитовой Арендатора (с запасом 5 метров). На период проведения строительных работ Помещение Арендатора обеспечивается временным электрообеспечением мощностью 70 кВт со щитом и узлом учета.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется до передачи Помещения под отделку и монтаж инженерных систем. Сдачу электроустановки инспектирующим органам выполняют совместно Арендатор и Арендодатель. Окончательную Мощность необходимо проверить после разборки проекта «Супермаркет» и согласовывается с Арендодателем. Вне границ помещения Арендатора, выполняет Арендодатель (за свой счет), до начала коммерческой деятельности
2.3.16	Разводка систем электрообеспечения, установка светильников, розеток и пр. оконечных устройств в Помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
2.3.17	Арендатор сдает электроустановку Супермаркета Арендодателю с проектной (рабочей) документацией и Актами испытаний.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.18	Арендодатель сдает в эксплуатацию электроустановку Супермаркета совместно с Арендатором с получением акта доступа (при необходимости)	Арендодатель совместно с Арендатором	Арендатор	Арендатор предоставляет Арендодателю Комплекс исполнительной документации.



				предоставляет Протоколы пуско-наладочных и сертификационных испытаний (эл. установки), предоставляет Акт на скрытые работы, до начала коммерческой деятельности
Телевизионная система, телефония и Интернет.				
2.3.19	Ввод в Помещение Арендатора, в ближайшей к помещению коммуникационной	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.20	Комплекс работ по монтажу внутренних слаботочных систем в Помещении Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.21	Монтаж и подключение к сети мобильного оператора (оптоволокну)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.22	Арендодатель предоставляет место на крыше ТЦ для установки телекоммуникационной антенны.	Арендодатель	Арендатор	К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.4. Площадка под установку выносного конденсатора для компрессорной, оборудование сплит систем.				
2.4.1	Монтаж рамы для установки наружных конденсаторных блоков	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности. Место под установку конденсаторного блока на кровле, фасаде или прилегающем к зданию земельном участке предоставляет Арендодатель по согласованию с Арендатором
2.4.2	Отверстия в перекрытиях с последующим восстановлением и закрывает фальшшторами фреоновые и кабельные лотки (в п. 2.4.2)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.5. Наружная рекламная установка.				
2.5.1	Прокладка кабелей электропитания к рекламе Арендатора от электрощита Арендатора в соответствии с согласованным Арендодателем проектом.	Арендатор	Арендатор	
2.5.2	Монтаж конструкции рекламы и вывесок Арендатора в соответствии с техническим заданием Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.6. Вертикальный транспорт. (при наличии)				
2.6.1	Приемы для установки грузоподъемного оборудования: диванчиков (Подъемные столы, уравниватель площадки, весы).	Арендатор	Арендатор	Выполняется по и ТЗ арендатора, к дате приема-передачи помещения
2.6.2	Монтаж на диванчиках Подъемных столов/уравнивателей площадки	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.7. Прочие				
2.7.1	Система безопасности помещения Арендатора (система видеонаблюдения, охранная сигнализация, тревожная сигнализация СБ)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности

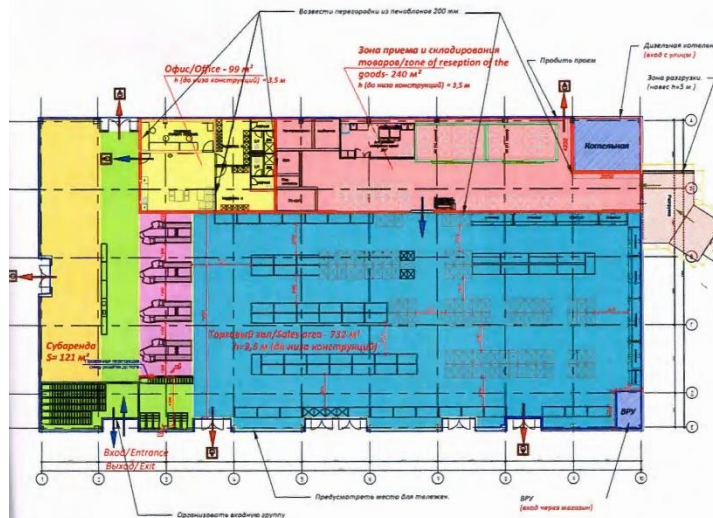
- Требования к Торговому центру и Помещению на момент передачи Помещения Арендатора под отделку**
- Арендодатель передает помещение Арендатору с замкнутым контуром (Противопожарные и эвакуационные двери с ручками и доводчиками, ворота, стены с подготовкой под финишную отделку, окна(витражи),
 - помещение освобождено от строительных материалов и мусора,
 - Устранение протечек в Помещении Арендатора - устраняет Арендодатель.
 - Обеспечен беспрепятственный подъезд к зоне разгрузки и обеспечен беспрепятственная доставка строительных материалов в Помещение Арендатора, в круглосуточном режиме.
 - Арендодатель выделяет одновременную электрическую мощность 70 кВт и подводит к границам помещения питающий кабель, вне границ Помещения отвечает за его сохранность и эксплуатацию
 - Подводит к границам Помещения линию водоснабжения и выделяет 3 м³/сутки, на период отделки
 - Арендодатель обеспечивает работу котельной и функциональность наружных сетей.
 - Арендодатель предоставляет Арендатору, место сброса технических вод, на период выполнения СМР
 - Арендодатель выделяет площадку под контейнер для строительного мусора.
 - Арендодатель обеспечивает сотрудников подрядчика Арендатора туалетами, на период СМР

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «УК Сити»
Генеральный директор

АРЕНДАТОР:
ООО «Фреш Маркет»
Генеральный директор

Приложение №5
к договору аренды недвижимого имущества
№2015-12-1253 от «01» января 2016 г.

Схема планировки Помещения после проведения Арендатором работ



ЕНДОДАТЕЛЬ:
Ю «УК Сити»

АРЕНДАТОР:
ООО «Фреш Маркет»

Генеральный директор

Генеральный директор

С.К.Тарасов/

А.Буреп/



Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 86 из 131
Financial

Consulting
Group



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (22/44)



АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ
к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-143 от «01» сентября 2016 года
Экземпляр ООО «Фреш Маркет»
Московская область г.Руза 01» сентября 2016 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», ИНН 7806461539, КПП 503101001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, находящееся по адресу: 142400, Московская область, Ногинский район, территория 50км-400м автомобильной дороги М-7 Волга, д.5, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Бургера Армина, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящий акт к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-143 от «01» сентября 2016 о нижеследующем:

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

Основание для передачи - Договор аренды недвижимого имущества № 2015-12-143 от «01» сентября 2016 года.

Техническое состояние «Помещения»: «Помещение» находится в хорошем состоянии состоянии, без видимых внешних повреждений. Для использования «Помещения» под магазин необходимо проведение ремонта ремонта.

Наличие несоответствий технического состояния Помещения техническому плану:

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

Отопление: Водяная котельная

Электроснабжение:
в ГРП, Арендодатель всегда предоставляет кабель



Водоснабжение:
в помещении сверху бортового

Канализация:
в здании вложена встраиваемая канализация на прилегающей территории фановые каналы

Система вентиляции:
лифты

Иное:

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


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


Дополнительное соглашение №2 к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года
Московская область, г.Руза «25» декабря 2017 г.

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

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

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

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

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



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (25/44)

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

6. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель-1:

Индивидуальный предприниматель Шевеленков В.В.

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

ИНН 503215806907

ОГРН 308503235200041

р/с 40802810940020011227

кор/с 30101810100000000225

в ОАО «Сбербанк России»

БИК 044525225

/В.В. Шевеленков/

м.п.

Арендодатель-2:

Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.

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

ИНН 500601390623

ОГРН 312503208100039

р/с 40802-810-0-0000-0025888

кор/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

Банк: ВТБ 24 (ПАО)

БИК 044525716

/М.С. Тарасов/

м.п.

Арендатор:

ООО «Фреш Маркет»

Адрес местонахождения: 142434,

Московская область, Ногинский район,

территория 50 км-400 м автомобильной дороги М-7 Волга, д.5

Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А

ОГРН 1117847374171

ИНН 7806461539 / КПП 503101001

р/с 40702810000050000890

в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва

к/с 30101810700000000187,

БИК 044525187

Генеральный директор

/Бургер А./

м.п.



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

Московская область, г.Руза

«Фреш Маркет» 2016 г.

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

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

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

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

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

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

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

2. Арендодатель заявляет и гарантирует, что не имеет к Арендатору никаких финансовых, а также каких-либо других претензий. Расчеты до подписания настоящего Соглашения по Договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года подтверждает. Стороны обязуются урегулировать расчёты за май 2016 года (с момента регистрации перехода права собственности до момента получения Арендатором уведомления) в течение 15 рабочих дней с момента подписания Соглашения. Стороны согласовали, что арендная плата подлежит уплате Новому Арендодателю соразмерно долям в праве собственности на Здание (по ½ доле в праве собственности).

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

документации и предоставлением её копий Арендатору. В этом случае после завершения расчётов Арендатор и Новый арендодатель составляют Акт сверки, подтверждающей завершение расчётов в части обеспечительного платежа. Все расчёты по пункту 3 Соглашения должны быть завершены в течение 15 рабочих дней с момента подписания настоящего Соглашения.

4. Стороны согласовали, что остаток денежных средств, оплаченный Арендатором Арендодателю в соответствии с п.5.17 Договора, по письменному согласованию с Арендатором, Арендодатель самостоятельно перечисляет Новому Арендодателю с составлением всей необходимой расчётной документации и предоставлением её копий Арендатору. В этом случае после завершения расчётов Арендатор и Новый Арендодатель составляют Акт сверки, подтверждающей завершение расчётов в части обеспечительного платежа. Все расчёты по пункту 4 Соглашения должны быть завершены в течение 15 рабочих дней с момента подписания настоящего Соглашения.

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

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

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

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

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК Сити»

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

ОГРН 1135032008000 ИНН/КПП 5006269776/500601001

р/с 40702810040000003200 Сбербанк России (ПАО)

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Генеральный директор

_____/С.К.Тарасов/

м.п.

Новый Арендодатель-1:

Индивидуальный предприниматель Шевеленков В.В.

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

ИНН 503215806907

ОГРН 308503235200041

р/с 4080281094002001 1227

кор/с 30101810100000000225

в ОАО «Сбербанк России»

БИК 044525225

_____/В.В. Шевеленков/

м.п.

Новый Арендодатель-2:

Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.,

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

ИНН 500601390623

ОГРН 312503208100039

р/с 40802-810-0-0000-0025888

кор/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

Банк: ВТБ 24 (ПАО)

БИК 044525716

_____/М.С. Тарасов/

м.п.

Арендатор:

ООО «Фреш Маркет»

Адрес местонахождения: 142434,

Московская область, Ногинский район,

территория 50 км-400 м автомобильной дороги М-7 Волга, д.5

Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А

ОГРН 1117847374171

ИНН 7806461539 / КПП 503101001

р/с 40702810000050000890

в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва

к/с 30101810700000000187,

БИК 044525187

Генеральный директор

_____/Бурцев А/

м.п.



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (27/44)



Принято и подписано:	3 листа
Арендодатель, ООО «К Сити»	С.К.Тарасов
Новый Арендодатель, 1	В.В. Шевеленков
Новый Арендодатель, 2	М.С. Тарасов
Арендатор, ООО «Фреш Маркет»	Бургер, А.

Дополнительное соглашение №3

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

Московская область, г. Руза

27 декабря 2019 г.

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», ИНН 7806461539, КПП 504501001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, находящееся по адресу: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорова, ул. Дорожная, владение 2 «А», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Армина Бургера, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №3 к договору аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г. далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, изложить п. 1.1. Договора, в следующей редакции: «1.1. «Здание» (кадастровый номер 50:19:0010203:1807) – отдельно стоящее нежилое строение №2 торгово-складского комплекса, общей площадью 1 339,3 (одна тысяча триста тридцать девять целых три десятых) квадратных метров, количество этажей: 1, расположенное по адресу: Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, д.59, со всей инфраструктурой, которое будет передано Арендатору в аренду по настоящему Договору для ведения коммерческой деятельности Арендатора и принадлежит на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 03/П/2016 от 01 марта 2016 г., Акта приема-передачи помещения к договору купли-продажи недвижимого имущества № 03/П/2016 от 01.03.2016 г. и Договора купли-продажи недвижимого имущества № 04/П/2016 от 01 марта 2016 года, Акта приема-передачи помещения к договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/П/2016 от 01.03.2016 г. на праве общей долевой собственности:

- Шевеленкову Виктору Викторовичу (доля в праве - 1/2, номер государственной регистрации права 50-50/019-50/019/009/2016-363/3 от 06.05.2016) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №RU50-26-2478-2015, выдавший орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи неденежного вклада - земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-8054/2, Договор купли-продажи недвижимого имущества 06.05.2016, рег.№50-50/019-50/019/009/2016-363/1, что подтверждается выпиской из ЕГРН;

- Тарасову Максиму Сергеевичу (доля в праве - 1/2, номер государственной регистрации права 50-50/01950/019/009/2016-363/4 от 06.05.2016) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №RU50-26-2478-2015, выдавший орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи неденежного вклада - земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 92 из 131

Financial
Consulting
Group



8054/1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.05.2016, рег.№ 50-50/019-50/019/009/2016-363/2., что подтверждается выпиской из ЕИРН».

2. Стороны пришли к соглашению, изложить п. 1.2. Договора, в следующей редакции:
 «1.2. **«Земельный участок»** – земельный участок с кадастровым номером **50:19:0010203:1829**, общей площадью **2874 +/- 19** (Две тысячи восемьсот семьдесят четыре) кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, вид разрешенного использования – «торгово-складской комплекс» и принадлежит Арендодателю на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 03/Р/2016 от 01 марта 2016 г., Акта приема-передачи помещения к договору купли-продажи недвижимого имущества № 03/Р/2016 от 01.03.2016 г. и Договора купли-продажи недвижимого имущества № 04/Р/2016 от 01 марта 2016 года, Акта приема-передачи помещения к договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/Р/2016 от 01.03.2016 г.; Дополнительного соглашения №2 от 05 августа 2016 г. к Договору № 2 простого товарищества от 28.07.2014г.; Соглашением о разделе земельного участка между собственниками от 05 августа 2016 г. на праве общей долевой собственности:

- Шевеленков Виктор Викторович (доля в праве $\frac{1}{2}$, № 50:19:0010203:1829-50/019/2017-1 от 17.02.2017)
- Тарасов Максим Сергеевич (доля в праве $\frac{1}{2}$, № 50:19:0010203:1829-50/019/2017-2 от 17.02.2017)».

3. Стороны пришли к соглашению изложить п. 1.4. Договора, в следующей редакции:

«1.4. **«Гостевая автостоянка»** - функционирующая стоянка автомашин с асфальтированными подъездными путями к ней для посетителей (клиентов) Здания, общим числом машиномест не более 80 (Восьмидесяти). Схема Гостевой автостоянки и организация движения автотранспорта согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.

Стороны согласовали, что Гостевая автостоянка располагается на земельном участке с кадастровым номером 50:19:0010203:1830, расположенном по адресу: Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, принадлежащем Арендодателю на праве общей долевой собственности:

- Шевеленков Виктор Викторович (доля в праве $\frac{1}{2}$, № 50:19:0010203:1830-50/018/2019-16 от 17.10.2019);
- Тарасов Максим Сергеевич (доля в праве $\frac{1}{2}$, № 50:19:0010203:1830-50/018/2019-17 от 17.10.2019).

Арендодатель обязуется обеспечить беспрепятственный доступ Арендатора, его сотрудников и посетителей на Гостевую автостоянку и обеспечить право пользования Гостевой автостоянкой на основании заключенного обязательства и/или оформленного сертификата на Гостевую парковку. В случае отчуждения земельного участка с кадастровым номером 50:19:0010203:1829, Арендодатель обязуется при передаче права собственности обязать каждого нового собственника земельного участка с кадастровым номером 50:19:0010203:1830 обеспечить доступ Арендатора к Гостевой автостоянке любым путем, в том числе путем оформления сертификата на земельный участок с кадастровым номером 50:19:0010203:1830 (в случае, если доступ к Гостевой парковке будет каким-либо образом ограничен).

В случае уменьшения количества парковочных мест числом менее 60 (Шестидесяти) машиномест – Арендатор вправе в одностороннем порядке уменьшить размер Постоянной части арендной платы до 40% от размера, установленного в п. 5.2 Договора.

Арендатор не вправе использовать Гостевую автостоянку иным образом, чем для временного размещения автотранспортных средств посетителей (клиентов) магазина Арендатора, расположенного в Здании. Арендатор не вправе использовать Гостевую автостоянку для осуществления какой-либо иной деятельности, в том числе торговли, а также для временного либо постоянного размещения автотранспортных средств сотрудников Арендатора, а также поставщиков Арендатора.

4. Стороны пришли к соглашению изложить п. 1.14. Договора, в следующей редакции:

«1.14. **«Прилегающая территория»** - означает часть Земельного участка, прилегающая к Зданию, и включает в себя, но, не ограничиваясь этим: дороги, тротуары, благоустроенные территории, игровые площадки, зеленые зоны, подъездные дороги для транспорта к Зоне погрузки-выгрузки, пешеходные зоны, площадки, проезжие части, аллеи.»

5. Утвердить Приложение № 2 к Договору в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

6. Стороны пришли к соглашению что размер арендной платы с «01» января 2020 года по «31» декабря 2020 года включительно будет составлять **2 205 000** (два миллиона двести пять тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

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

8. Стороны пришли к соглашению изложить п. 5.4 Договора в следующей редакции:

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

9. Стороны пришли к соглашению, изложить п. 5.8 Договора в следующей редакции:

«5.8. Начиная с «01» января 2021 года размер Постоянной части арендной платы увеличивается на 4% (четыре процента) каждый год от размера арендной платы, установленной на момент такого изменения. Стороны договорились, что размер арендной платы увеличивается автоматически не чаще одного раза в год и не ранее, чем через каждые 12 месяцев».

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

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

12. Настоящее соглашение составлено в 4 (четырёх) идентичных экземплярах на русском языке, которые имеют одинаковую юридическую силу по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для Регистрирующего органа.

13. Приложения к Соглашению:


Приложение № 2 - Ситуационный план с указанием места размещения гостевой стоянки, зоны погрузки-разгрузки, места для размещения мусорных контейнеров, схема подъезда грузового транспорта к зоне погрузки-разгрузки.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель-1:

Индивидуальный предприниматель Шевеленков В.В.

Адрес регистрации: 143005, МО, Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.76, кв.52
 ИНН 503215806907
 ОГРН 308503235200041
 р/с 40802810940020011227
 кор/с 30101810100000000225
 в ОАО «Сбербанк России»
 БИК 044525225

 /В.В. Шевеленков/
 м.п.

Арендодатель-2:

Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.,

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

 /М.С. Тарасов/
 м.п.

Арендатор:

ООО «Фреш Маркет»

Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорово, ул. Дорожная, владение 2 «А»

Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 93 из 131

Financial

Consulting

Group

ОГРН 1117847374171
 ИНН 7806461539 / КПП 504501001
 р/с 40702810000050000890
 в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва
 к/с 3010181070000000187
 БИК 044525187

Генеральный директор



/Бургер А./
 ГЛАВНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ ДИРЕКТОР
 БУЛЫЧЕВ А.О.
 ДОВЕРЕННОСТЬ №777/24-Н/77-2019-1-463
 и №77/24-Н/77-2019-1-464 от 19.02.19

Схема Гостевой автостоянки и зона погрузки.
 Место размещения мусорного контейнера Арендатора.
 Приложение №3 к дополнительному соглашению №3
 к Договору аренды помещения 2015-12-12/53 от 01 января 2016 года



Условные обозначения:
 ↑
 Схема движения грузового транспорта арендатора

Ориентировочная площадь зоны разгрузки 130м²



Проблема ... зная, сиреллено ... листов

ООО "Фреш Маркет"
Fresh Market LLC

ГЛАВНАЯ ФИНАНСОВАЯ ДИРЕКТОР
БРИЛЮКЕВ А. С.
ДОВЕРЕННОСТЬ № 77/724-Н/17-2018-1-463
И. № 77/724-Н/17-2018-1-464-015, 02, 18

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

Проведена государственная регистрация
Дополнительного соглашения

Дата регистрации	21.01.2020
Номер регистрации	50:19:0010203:1807-50/019/2020-6
Государственный регистратор края	Лысенко А.О.
(подпись, М.П.)	(Ф.И.О.)



Знак одобрения ООО «Фреш Маркет»

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

Московская область, г. Руза «12» марта 2020 г.

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

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

1. Стороны пришли к соглашению изложить абзц 4 пункта 1.4. Договора, в следующей редакции:

«В случае уменьшения количества парковочных мест числом менее 60 (Шестидесяти) машиномест – Арендатор вправе в одностороннем порядке уменьшить размер Постоянной части арендной платы на 40% от размера, установленного в п. 5.2 Договора».

2. Стороны пришли к соглашению дополнить п. 5.4 Договора подпунктом следующего содержания:

«В случае, если Арендодатель будет являться плательщиком НДС/ФЛ, Арендатор, являясь налоговым агентом Арендодателя в соответствии с положениями Налогового кодекса, будет удерживать из суммы постоянной части арендной платы Арендодателя НДС/ФЛ и будет перечислять его в бюджет соответствующего уровня».

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

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

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

6. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

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

 /А.А. Бакин/

Арендатор:

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

Генеральный директор
 /Бургер А./
м.п.

Знак одобрения ООО «Фреш Маркет»

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

Московская область, г.Руза «05» марта 2020г.

Индивидуальный предприниматель Шеведенко Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайское шоссе, д.76, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 312503235200041, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 №010867418, ИНН 503215806907, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-1», действующий от своего имени и в своих интересах,

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

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

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

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

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

- строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое здание, общая площадь 1 339,3 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер 50:19:0010203:1807, адрес объекта: Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, д.59, далее по тексту «Здание»;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2874+/-19 кв.м, с кадастровым номером 50:19:0010203:1829, адрес объекта: Московская область, Рузский городской округ г. Руза, ул. Красная;

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

3. Стороны согласовали, что Арендодатель самостоятельно производит расчёты по Обеспечительному платежу с Новым Арендодателем с составлением всей необходимой расчётной документации и предоставлением её копий Арендатору. После завершения расчётов Арендатор и Новый Арендодатель составляют Акт сверки, подтверждающей завершение расчётов в части Обеспечительного платежа. Все расчёты по пункту 3 Соглашения должны быть завершены в течение 15 рабочих дней с момента подписания настоящего Соглашения.

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

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

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



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

Арендодатель-1:

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


/В.В. Шевеленок/
м.п.

Арендодатель-2:

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


/М.С. Тарасов/
м.п.

Новый Арендодатель:

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


/А.А. Бакин/
м.п.

Арендатор:

ООО «Фреш Маркет»

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


/А. Бургер/
м.п.



ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Здание

(вид объекта капитального строительства)

Строение №2 Торгово-складской комплексе

(наименование объекта капитального строительства)

Адрес (местоположение) объекта капитального строительства

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

Сведения о ранее произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	

Сведения о кадастровом инженере:
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Сюнин Андрей Валерьевич
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 77-12-263
Контактный телефон 8 (915)-033-46-64
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 143130, Московская область, Рузский район, пос. Гучково, Восточный мкр. д.3, кв.65; ASbti@yandex.ru

Техническое описание составлено в текущем состоянии на 08 июля 2015 г.

Подпись кадастрового инженера  Дата « 08 » 08 2015 г.

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



Содержание технического описания

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

2

I. Вводная часть

Основание производства технического описания:

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

Дата производства технического описания:

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

Адрес расположения объекта технического описания:

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

Документы, представленные для производства технического описания:

- Разрешение на строительство № RU50515101-01/92.1 от 13.11.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.

3



2. Общие сведения

Наименование _____ Строение №2 Торгово-складской комплекс _____
 Год завершения строительства _____
 Год ввода в эксплуатацию _____
 Материал стен _____ металлические _____
 Количество надземных этажей _____ 1 _____ Количество подземных этажей _____
 Строительный объем _____ 8633 _____ куб.м.
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру _____ 1339,3 _____ кв.м.
 Площадь застройки _____ 1264,0 _____ кв.м.

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

1.2. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

1.3. Примечание

Сведения о местоположении объекта указаны заявителем. Официально присвоенный (почтовый) адрес отсутствует. Вид, наименование и назначение указано на основании Разрешения на строительство № RU50515101-01/92.1. В эксплуатацию не сдано.

В настоящем техническом описании использованы условные обозначения:
 Б – Строение №2 Торгово-складской комплекс

2.4 Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан-фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц-наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

4

3. Состав объекта

№ на листе	Наименование зданий, сооружений	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв.м.	Высота, м. (средняя)	Объем, куб.м.
			наименован ие параметра	единица измерения	всего			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Б	Строение № 2 Торгово-складской комплекс	металлические	Общая площадь	кв.м.	1339,3	1264,0	6,83	8633

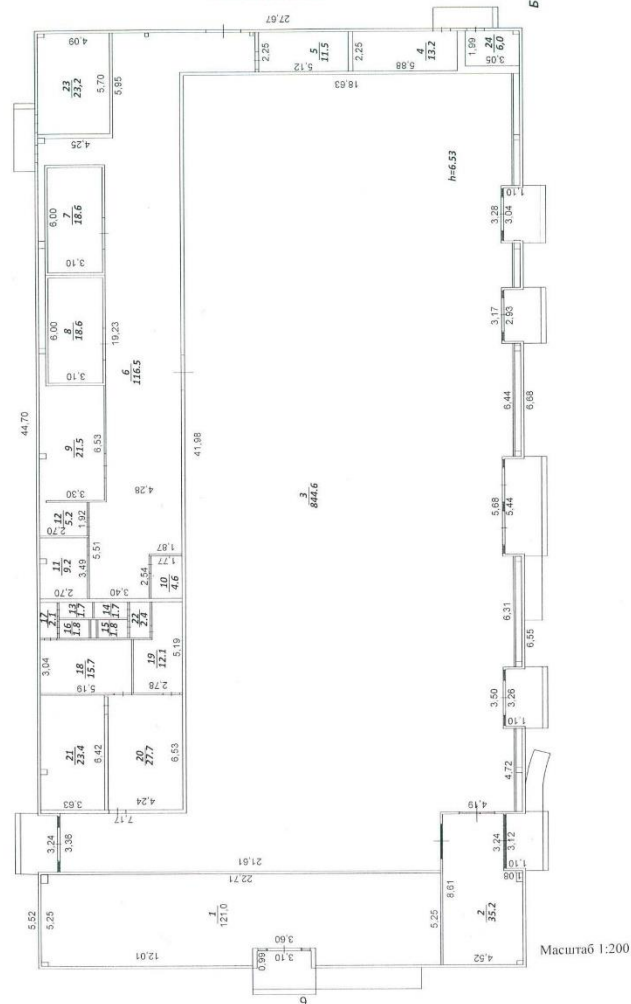
5



6. Благоустройство

№ п.п. (литера)	Воздуховод (кв.м.)		Канализация (кв.м.)		Отопление (кв.м.)		Горючее водоснабжение (кв.м.)		Газоснабжение (кв.м.)		Электроснабжение (кв.м.)	Другие элементы благоустройства
	Центральный	Автономный	Центральный	Автономный	Центральный	Автономный	Центральный	Автономный	Центральный	Автономный		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Б											1339,3	
ИТОГО:											1339,3	

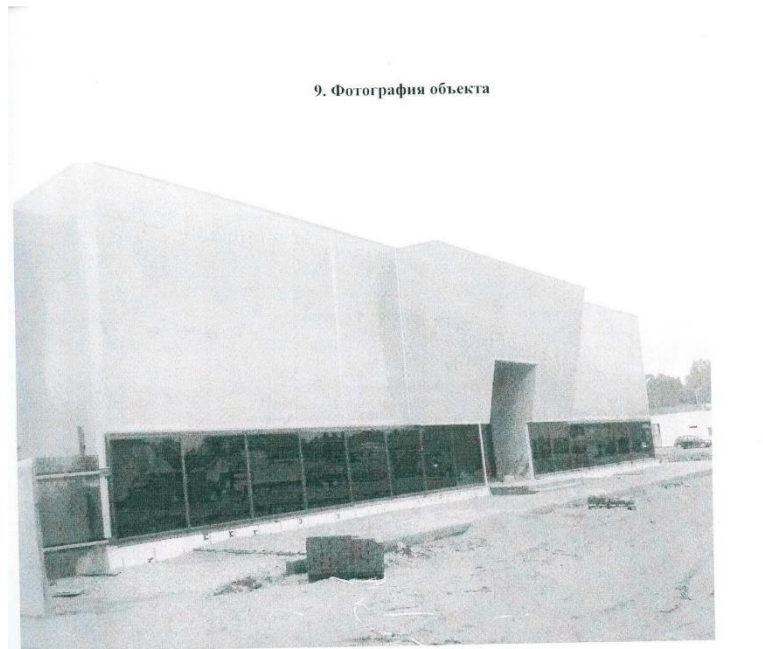
7. План 1 этажа



8. Экспликация к поэтажному плану здания

Условное обозначение по Этажу	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений используемых)	в том числе (кв.м.)				Высота, м.	
						Общая площадь	из нее		Площадь помещений, используемых в торговле		
							Основания	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Б	1	1	1	субаренда	121,0	121,0	121,0				6,53
Б	1		2	тамбур	35,2			35,2			
Б	1		3	торговая площадь	844,6	844,6	844,6				
Б	1		4	эл. щитовая	13,2			13,2			
Б	1		5	серверная	11,5	11,5		11,5			
Б	1		6	зона приема и складирования товаров	116,5	116,5	116,5				
Б	1		7	морозильная камера	18,6	18,6		18,6			
Б	1		8	холодильная камера	18,6	18,6		18,6			
Б	1		9	зона допекания хлебобулочных изделий	21,5	21,5	21,5				
Б	1		10	склад алкогольной продукции	4,6	4,6	4,6				
Б	1		11	компрессорная	9,2	9,2		9,2			
Б	1		12	ПУИ	5,2	5,2		5,2			
Б	1		13	душ	1,7	1,7		1,7			
Б	1		14	душ	1,7	1,7		1,7			
Б	1		15	санузел	1,8	1,8		1,8			
Б	1		16	санузел	1,8	1,8		1,8			
Б	1		17	моечная	2,1	2,1		2,1			
Б	1		18	раздевалка	15,7	15,7		15,7			
Б	1		19	раздевалка	12,1	12,1		12,1			
Б	1		20	комната отдыха	27,7	27,7	27,7				
Б	1		21	помещение старшего персонала	23,4	23,4	23,4				
Б	1		22	моечная	2,4	2,4		2,4			
Б	1		23	котельная	23,2	23,2		23,2			
Б	1		24	ВРУ	6,0	6,0		6,0			
				Итого:	1339,3	1339,3	1159,3	180,0			

9. Фотография объекта





10.Отметки об обследованиях

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





ООО «Активо-Инвест»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770301001

123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб.

Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47

arenda@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

Исх. № 8/ч от 18.08.2022

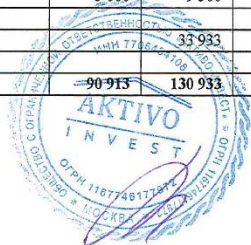
СПРАВКА

Расчет эксплуатационных расходов, которые несет собственник здания, с кадастровым номером: 50:19:0010203:1807, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59.

	Авг.21	Сен.21	Окт.21	Ноя.21	Дек.21	Янв.22	Фев.22	Март.22	Апр.22	Май.22	Июн.22	Июл.22
Управляющий	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500
Общие административные расходы						3 600	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Охрана												
Уборка снега												
Ремонт въезда/дорожная разметка	53 413											
ТО горелки и обслуж. Котлов												
Обслуживание уличного освещения												
ТО отопления (опрессовка систем)												
Аварийный ремонт		20 000		131 841								
Обслуживание очистительной станции (септик)		35 000										
Топливо для дизель генератора (по необходимости)	5 000	9 500	5 000		5 000							
Топливо для котельной					288 642	351 541						
Покупка материалов и комплектующих					2 558							
ТО ДГУ							4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200
ИТОГО, руб. без НДС	90 913	130 933	37 500	164 341	328 700	387 641	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700

Генеральный директор

Ю.В. Белова



Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 104 из 131

Financial

Consulting

Group





Генеральному директору
Бургеру А.,

копия финансовому директору

ООО «ФРЕШ МАРКЕТ»

ИНН: 7806461539 ОГРН 17847374171

Юридический адрес: 117534, г. Москва,
ул. Кировградская, д. 23А

Уведомление

Настоящим письмом уведомляем Вас, что в соответствии с Договором аренды нежилого помещения № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года, заключенного между ООО «ФРЕШ МАРКЕТ» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВЕНАДЦАТЬ», начиная с «01» января 2021 года размер Постоянной части арендной платы увеличивается на 4 % (четыре процента) каждый год от размера арендной платы, установленной на момент такого изменения, не чаще одного раза в год и не ранее, чем через каждые 12 месяцев.

Таким образом, сообщаем Вам, что постоянная часть арендной платы, начиная с 01.01.2022 г. составит 2 861 913 (Два миллиона восемьсот шестьдесят одна тысяча девятьсот тринадцать) руб. 60 коп. в месяц, в т.ч. НДС 20 %.

С уважением,
Директор Центра по работе с институциональными
и корпоративными клиентами



ВХ. от 29.03.2021

Соглашение о замене стороны в Договоре аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от 01.01.2016

Московская область, г. Руза «01» марта 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать» действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года № 21-000-1-00028, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности №232/20 от 22 декабря 2020 г., с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Армина Бургера, действующего на основании Устава, с третьей стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») в Договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. На основании Договора о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от «05» августа 2020 г., заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» (Управляющая компания, Прямой Арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» (Новый управляющий), а также Изменений и дополнений № 2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать» (далее – Фонд), зарегистрированных Банком России 27.08.2020 г., и вступивших в силу с 09.09.2020 г., связанных со сменой управляющей компанией Фонда, считать Арендодателем по Договору Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать».

2. Стороны согласовали, что арендные и иные платежи по Договору осуществляются по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Соглашении.

3. Стороны обязуются урегулировать все расчёты по Договору, в том числе по арендной плате, в течение 15 рабочих дней с даты подписания Соглашения.

Стороны согласовали, что Прямой Арендодатель самостоятельно произвел расчёты с Арендодателем по Обеспечительному платежу, в размере 2 000 000 (Два миллиона) рублей 00 копеек, в том числе НДС, с составлением всей необходимой документации и предоставлением ее копий Арендатору.

4. Пункт 1.1 Договора изложить в следующей редакции:

«1.1. «Здание» - нежилое здание строение №2 торгово-складского комплекса, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский городской округ, г.Руза, ул.Красная, д.59, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать»».

5. Пункт 1.2 Договора изложить в следующей редакции:

«1.2. «Земельный участок» - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский городской округ, г.Руза, ул.Красная, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать»».

6. Пункт 1.4 Договора изложить в следующей редакции:

«1.4. «Гостевая автостоянка» - функционирующая стоянка автомашин с асфальтированными подъездными путями к ней для посетителей (клиентов) Знания, общим числом машиномест не более 80 (восемьдесят). Схема Гостевой автостоянки и организация движения автотранспорта согласованы Сторонами в Приложении №2 к Договору. Гостевая автостоянка находится в границах земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский городской округ, г.Руза, ул. Красная, кадастровый номер: 50:19:0010203:1830, принадлежащего на праве общей долевой собственности Шевеленкову Виктору Владимировичу и Тарасову Максиму Сергеевичу.

В случае уменьшения Арендодателем количества парковочных мест на Гостевой автостоянке до количества менее 60 (шестидесяти) машиномест размер постоянной части арендной платы за период использования Арендатором Гостевой автостоянки в указанном в настоящем абзаце размере по письменному требованию Арендатора подлежит уменьшению на 40% (сорок процентов) от размера постоянной части арендной платы за месяц, действовавшего на дату, предшествующую дате уменьшения Арендодателем количества парковочных мест до указанного в настоящем абзаце количества.

Арендатор не вправе использовать Гостевую автостоянку иным образом, чем для временного размещения автотранспортных средств посетителей (клиентов) магазина Арендатора, расположенного в Здании. Арендатор не вправе использовать Гостевую автостоянку для осуществления какой-либо иной деятельности, в том числе торговли, а также для временного либо постоянного размещения автотранспортных средств сотрудников Арендатора, а также поставщиков Арендатора.»

7. Раздел 15 Договора изложить в следующей редакции:

«15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель
ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать»
Адрес: Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН: 1027739292283
ИНН 7728142469, КПП 770301001
ИНН 7728142469, КПП 770301001
р/с: 40701810401850000512
в АО «АЛЬФА-БАНК»
г. Москва
к/с: 30101810200000000593
БИК: 044525593

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

8. Дополнить Договор Приложением №6 к Договору в редакции Приложения к Соглашению.

9. Настоящим Стороны подтверждают, что в период с «25» мая 2020 года по «09» сентября 2020 года Арендатор состоял в правоотношениях с Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать» (далее – Прямой доверительный управляющий) в связи с переходом права собственности на Здание к Прямому доверительному управляющему и осуществлением им доверительного управления с 25.05.2020 г. В связи с вышеуказанным в период с «25» мая 2020 года по «09» сентября 2020 года Арендатор осуществлял все права и обязанности по указанному договору аренды с Прямым доверительным управляющим. Также Стороны согласовали, что государственная регистрация соглашения о замене стороны между ООО «Фреш Маркет» и Прямым доверительным управляющим не производилась по обстоятельствам, не зависящим от воли Сторон.

10. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Арендодатель и Арендатор руководствуются положениями Договора. В случае противоречия положений Соглашения положениям Договора, приоритет имеют положения Соглашения.

11. Соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области и осуществляется силами и за счет Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней с даты его подписания.

12. Соглашение считается заключенным с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц – с даты его государственной регистрации, при этом Стороны договорились, что условия Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с 09.09.2020.

13. Настоящее соглашение составлено в 3 (трех) идентичных экземплярах на русском языке, которые имеют одинаковую юридическую силу по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

13. Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель
ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать»
Адрес: Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН: 1027739292283
ИНН 7728142469, КПП 770301001
ИНН 7728142469, КПП 770301001
р/с: 40701810401850000512
в АО «АЛЬФА-БАНК»
г. Москва
к/с: 30101810200000000593
БИК: 044525593

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

Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

И.Н. Антипов/

м.п.

Генеральный директор

Директор по правовым вопросам

В.Буряк/

м.п.



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (44/44)

7.5.1. не различать сведения в Страхователе и его имуществом по законодательству Российской Федерации;

7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и предоставление Страхователем (Выплатопринимателем) все необходимые документы, предусмотренные пунктами 7.3.6 настоящего договора, с учетом пунктов 10.3.6. Правил и текста 30 (тридцати) рабочих дней с даты изложения Страхователем;

В течение указанного срока принять решение с приложением финансового события страхового случая, осуществить выплату страхового возмещения, либо направить Страхователю (Выплатопринимателю) документ, раскрывающий сведения, которые отсутствуют в предоставленном описании, или неправомерно предоставленного события страхового случая, или исполнение в полном или частичном объеме и страховой выплаты с указанием причины отказа.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

8.1. Размер страхового возмещения определяется и определяется фактически примененного ущерба, но не может превышать установленный договором страхования лимит суммы и лимиты возмещения, за вычетом установленной договором страхования франшизы.

В случае события или иных фактических факторов в результате события, ведущих к материальным потерям или повреждению, когда могут быть применены различные франшизы, применяется одна, выбранная из них.

8.2. Размер ущерба определяется:

8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости погибшего (утраченного) застрахованного имущества по дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, годных для дальнейшего использования, но не выше страховой суммы (лимит возмещения);

В случае полной гибели или утраты застрахованного имущества (Выплатоприниматель) вправе в согласии Страховщика отказаться от своих прав на застрахованное имущество в пользу Страховщика. В этом случае страховое возмещение выплачивается в размере действительной стоимости застрахованного имущества по дату страхового случая, но не выше страховой суммы (лимит возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователь (Выплатоприниматель) обязан заключить со Страховщиком соглашение о передаче последнему права на управление (продвижение) имуществом или его остатка.

После выплаты страхового возмещения Страховщик вправе распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению.

8.2.2. при повреждении имущества - в размере восстановительных расходов, но не выше страховой суммы (лимит возмещения) и действительной стоимости застрахованного имущества по дату страхового случая.

8.3. При определении восстановительных расходов учитываются также понесенные застрахованным имуществом, а также частями утрат и затрат, понесенных в процессе осуществления ремонта;

8.4. Расходы и нематериальные убытки, понесенные в результате страхового случая, если таковые были понесены за счет произведенных для выполнения условий Страховкой, должны быть возмещены Страхователем, даже если одновременно имели место иные убытки, понесенные.

8.5. Страхователь возмещает понесенные расходы, связанные с исполнением страхового случая;

8.6. В случае возникновения спорных вопросов, связанных с исполнением страхового случая, Страхователь обязан уведомить Страховщика о факте возникновения спорной суммы в течение срока, указанного в разделе 10 настоящего договора, а также предоставить Страхователю копии документов, подтверждающих возникновение и размер ущерба, понесенного в результате страхового случая;

8.6. Влияние страхового возмещения в соответствии со всеми условиями случая, предусмотренным в тексте или в приложениях к настоящему договору, не может превышать установленной по договору действительной страховой суммы и лимитов возмещения по количеству случаев, предусмотренных пунктом 8.4. настоящего договора;

8.7. Если Страховый случай, установленный договором страхования, оказался менее действительной стоимости (лимит возмещения) Страхователем, при наступлении страхового случая возмещается Страхователем (Выплатопринимателем) часть примененного ему ущерба пропорционально отношению страховой суммы к действительной стоимости;

8.8. В случае разногласий между сторонами в связи с припиской к размеру ущерба, вынесенной одной из сторон, каждая из сторон вправе привести в свой срок экспертизу, заключение которой, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны;

8.9. При наступлении и вступлении в силу действия договора страхования события, являющегося ареной страхового случая, Страхователь, до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в рассрочку);

8.10. Денежные выплаты страхового возмещения осуществляются путем списания денежных средств с расчетного счета с переводом на расчетный счет Страхователя, либо денежными средствами наличными деньгами, через кассу Страховщика.

9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза;

9.2. Арбитражный лимит возмещения по риску «Терроризм, диверсия» устанавливается в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В остальном отношении текст настоящего договора регулируется положениями Правил. В случае несоответствия положений настоящего договора положениям Правил, преимущественную силу имеют соответствующие положения настоящего договора.

10.2. Принадлежность к настоящему договору является его неотъемлемой частью.

10.3. Все уведомления, поручения и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним должны быть в письменной форме и будут считаться полученными надлежащим образом, если они посланы должным способом, телефаксом или доставлены нарочным под роспись по адресу, указанному в настоящем договоре, или по адресу, известному одной из сторон.

10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае несогласия сторон - в установленном законом порядке.

10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 27.03.2022 г., Страхователь с упомянутыми Правилами ознакомлен и согласен;

10.6. Подписав настоящий договор Страхователь, подтверждает учитывать также указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора САО «РЕСО-Гарантия».

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования;

Приложение №1 - «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 29.03.2022 г.

Приложение №2 - Выписка на страховщик;

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Агент / представитель страховщика Денис Олегович Александрович (ИНН: 50/001/001/001/001/001)	Код: 27:50134
--	---------------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

Юридический адрес: 117105, город Москва, Никитинский проезд, д. 9, стр. 9, этаж 3, комната 1
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Никитинский пр., д. 9

ИНН 77/001/5520

КПП 77/061/001

ОГРН 102770002413

П/С № 40701810201850000512 в АО «АЛЬФА-БАНК»

ИНН 50/001/525593

Корр. сч. № 30101810200000000593

Страховый представитель: Александрович Денис Олегович
Копия: Денис Александрович

Подписано и заверено печатью Денис Олегович Александрович 27.03.2022 г. 11:42

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Управляющая Компания «Альфа-Клининг Д.У.», зарегистрирована по адресу: Московская область, г. Истринский район, с/пос. «Альфонс», д. 13, стр. 1

Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ИНН: 77/2814/369

КПП 77/031/001

ОГРН 1027739292283

Исч. № 40701810201850000512 в АО «АЛЬФА-БАНК»

ИНН 50/001/525593

Исч. № 30101810200000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор: Александрович Денис Олегович
Копия: Александрович Денис Олегович

Подписано и заверено печатью Александрович Денис Олегович 27.03.2022 г. 11:42

М.П.



Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 3 месяца до даты оценки, средняя доходность за месяц по ним составила 8,83%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,25%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона ((Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 59) и принят на уровне 8 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,88%

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

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		6	2	-	-	-
Взвешенный итог		6	4	-	-	-
Сумма		10				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,25				
Итоговая премия за риск		1,25%				

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 110 из 131

Financial

Consulting

Group



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,96%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,83%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	5,88%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	16,96%

Источники: Анализ Исполнителя

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ (ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)

Земельные участки под офисно-торговые объекты – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Земельные участки под объекты гостиничного типа – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей).

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,45	5,26	14,23

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,06	1,20

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,96	1,08

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,12	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,09	1,04	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,04	1,13

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московскими большими кольцами (МБК)	1,09	1,04	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,05	1,19

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительные исследования в отношении влияния данного фактора на стоимость.

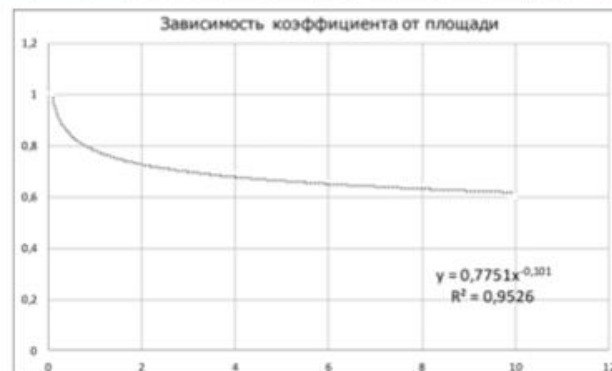
** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительные исследования в отношении влияния данного фактора на стоимость.

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,15	1,07	1,24
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрутой второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,10

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,1	1,00	1,12	1,24	1,38	1,52	1,68
	0,1-0,5	0,89	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50
	0,5-1	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,36
	1-5	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,22
	5-10	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,11
	>10	0,59	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть оправдана как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости.



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

268

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

281

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882
Страница 113 из 131

Financial
Consulting
Group



Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года

Поиск по сайту

Искать

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2022 г.\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrael

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,87

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

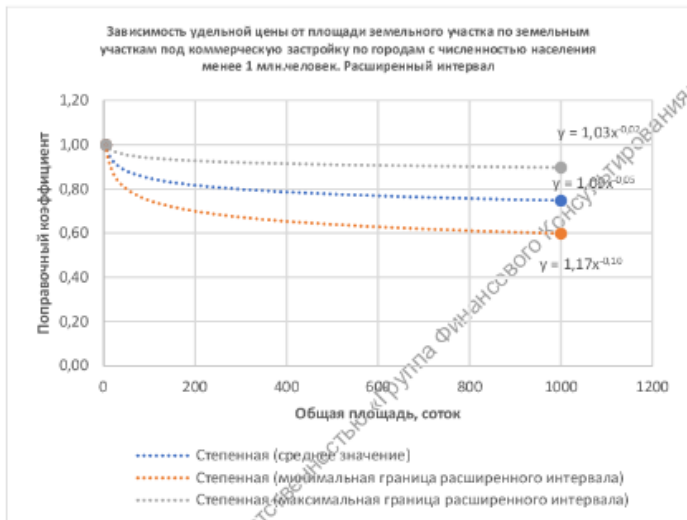


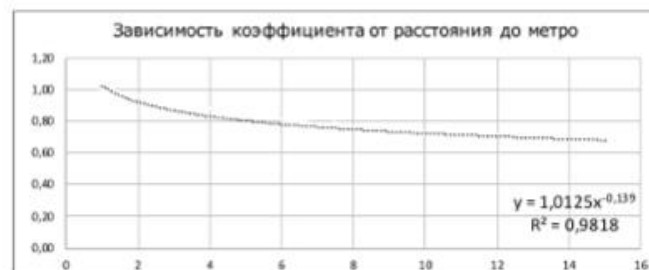
Рис. 44

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,04	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским Большим кольцом (МБК)	1,08	1,04	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МБК	1,05	1,03	1,10

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость
 ** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин
зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,20	1,30	1,39	1,47
до 5 мин	0,83	1,00	1,08	1,16	1,22
от 5 до 10 мин	0,77	0,93	1,00	1,07	1,13
от 10 до 15 мин	0,72	0,87	0,93	1,00	1,06
в транспортной доступности	0,68	0,82	0,88	0,94	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)



на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2022 г.\)](#)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 12.07.2022 г.)



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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,86	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,94	0,87	0,89	0,86	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки; для объектов большой площади

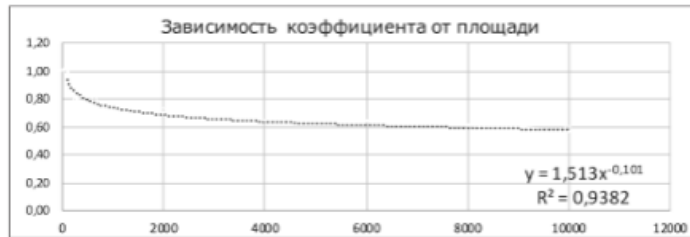
5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,23	1,12	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некружной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,07	1,03	1,10

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 И БОЛЕЕ
<100		1,00	1,12	1,25	1,39	1,53	1,68
100-300		0,89	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50
300-1000		0,80	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34
1000-3000		0,72	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21
3000-10000		0,65	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10
10000 И БОЛЕЕ		0,59	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00



Описание	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,21

- * корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условия предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и аналогов
- ** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Недоагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,26	12,52	22,11
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,36	13,55	23,16

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,48	16,26	24,87
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,05	16,25	23,11

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	16
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,26	10,22	14,98
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,08	11,45	15,34



Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 412 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.s-komf.ru/voprosi.htm	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 413.

Таблица 413. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 414 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,55	18,36	28,69
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	22,15	16,75	27,07

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,13	1,05	1,19

17. Специализация

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов общепита (рестораны, кафе, бары и т.п.) к удельной цене / арендной ставке офисно-торгового объекта смешанного назначения	1,20	1,08	1,32

18. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	4	8

Справочник оценки недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 35. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	9,9%	12,1%
2. Торговые объекты	11,0%	9,6%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	9,6%	12,4%

Таблица 36. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	7,5%	14,5%
2. Торговые объекты	11,0%	7,0%	15,0%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	7,0%	15,0%

71

Справочник оценки недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

4.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Таблица 40. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11,5%	10,6%	12,4%
2. Торговые объекты	11,4%	10,6%	12,2%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	10,3%	11,7%

Таблица 41. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,5%	9,2%	13,8%
2. Торговые объекты	11,4%	9,1%	13,7%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	8,7%	13,3%

77



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 avito.ru/glebovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1826_m_2312682756 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗑️ 👤 ⋮

Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Глебовский

Найти

Глебовский · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Здание

Продам здание, 1826 м²

250 000 000 ₽

136 911 ₽ за м²

❤️ Добавить в избранное

📊 Сравнить

📌 Добавить заметку

31 июля в 11:25

8 932 666-36-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

"Penny Lane Realty"

Компания

На Avito с апреля 2014 🏡

Завершено 1829 объявлений

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Едзиева Виктория

№ 2312682756, ☎️ 554 (+1)



Только на Avito

Недвижимость не нашлась на других сервисах

О здании

Общая площадь: 1826 м²

Тип сделки: продажа

Отделка: чистовая

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

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 121 из 131

Financial

Consulting

Group



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ avito.ru/glebovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1826_m_2312682756



Общая площадь: 1826 м²
Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

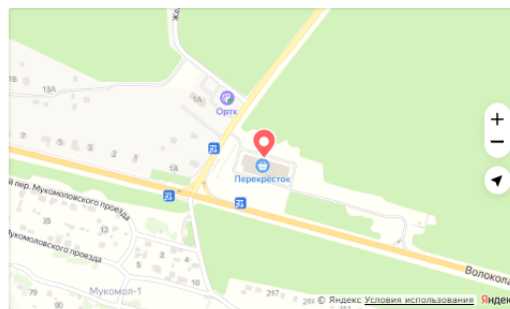
250 000 000 ₽ ▾

136 911 ₽ за м²

Расположение

Московская область, г.о. Истра, д. Холщёвски, 3В

[Скрыть карту](#) ▾



8 932 666-36-31

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

"Penny Lane Realty"

Компания

На Авито с апреля 2014 🏠

Завершено 1789 объявлений

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Едзиева Виктория

№ 2312682756, 📞 555

Описание

Номер лота на нашем сайте: 31606. Истринский р-н Букаревское Холщевки 3

Здание общей площадью 1826кв.м. Торговый дом ПЕРЕКРЕСТОК 1300 м2

Предприятие общественного питания KFC 305 м2 Здание с благоустроенной

территорией располагается на участке около 10 000 м2 доходность 12%

О здании

Тип здания: другой

Парковка: нет

[Пожаловаться](#)

Другие объявления компании



Создание безопасного подключения...

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

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 122 из 131

Financial

Consulting

Group



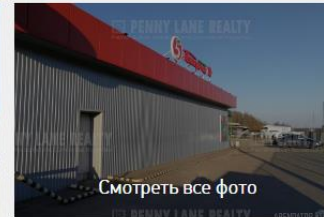
Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

[←](#) [→](#) [↻](#) arendator.ru/offers/822108/

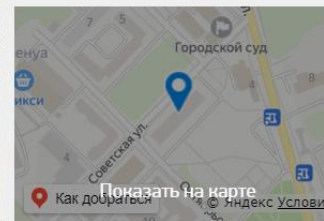
[Главная](#) > [Продана нежилых помещений](#) > [Продана торговых помещений](#) > [Продана торгового помещения 420 м² в торговом центре](#)

Продажа торгового помещения 420 м² в торговом центре

ID 822108



Смотреть все фото



Показать на карте

г. Красногорск (Красногорский р-н,
Московская обл), Советская улица 1

Общая стоимость:	50 000 000 Р
Стоимость м²:	119 048 Р
Арендный поток:	400 000 Р

Площадь:	420 м²
ИФНС:	24

☎ +7 495 106 35 62

Характеристики

Новости объекта (0)

📄 сохранить как презентацию

Описание

Номер лота на нашем сайте: 31523. Готовый арендный бизнес - арендатор Пятерочка, здание магазина 400м2, участок 15 соток. Собственная парковка, первая линия волоколамского шоссе, здание газифицировано. Договор аренды с 2017 года на 7 лет. Дополнительно продается еще 50 соток с примыкающей территорией вдоль шоссе.

Отправить заявку

Технические характеристики

ПОДПИШИТЕСЬ НА НАШ КАНАЛ В TELEGRAM



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

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882
Страница 123 из 131

Financial
Consulting
Group



123

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

avito.ru/dorohovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-_8_let_i_7_mesyatsev_2459376054

Арендный бизнес, окупаемость - 8 лет и 7 месяцев**65 000 000 Р**

108 333 Р за м²

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

28 июля в 18:21



8 901 447-33-77

[Написать сообщение](#)

Bridgeford Capital

Компания

На Авито с сентября 2017

Завершено 4522 объявления

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

№ 2459376054, 316 (+5)



Только на Авито

Недвижимость не нашлась на других сервисах

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 600 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Тип сделки: продажа

Расположение

Московская область, Рузский г.о., пос. Дорохово, ул. Виксне, 18

[Показать карту](#)**Описание**

Арендный бизнес, окупаемость - 8 лет и 7 месяцев. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, помещение свободного назначения в отдельно стоящем

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

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00

3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 124 из 131

Financial

Consulting

Group



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ avito.ru/dorohovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-_8_let_i_7_mesyatsev_2459376054



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 600 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

65 000 000 ₽ ▾

108 333 ₽ за м²

8 901 447-33-77

Написать сообщение

Расположение

Московская область, Рузский г.о., пос. Дорохово, ул. Виксне, 18 [Показать карту ▾](#)

Описание

Арендный бизнес, окупаемость - 8 лет и 7 месяцев. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, помещение свободного назначения в отдельно стоящем здании в поселке Подмоскowie, по адресу улица Виксне дом 18. Сетевой магазин "Магнит". Текущий месячный арендный поток - 630 000 руб. Окупаемость данного арендного бизнеса - 8 лет и 7 месяцев. Площадь помещения = 600 кв.м. Помещение расположено на 1-м этаже 1-этажного здания. Размер установленной электрической мощности - 120 кВт. Высота потолков - 4 м. Вход - Отдельный. Стоимость объекта - 65 000 000 руб., или 108 333 руб. за 1 кв.м. Объект расположен на первой линии домов. Остановка городского транспорта расположена в непосредственной близости. Объект расположен на оживленной магистрали, вследствие чего есть высокий автомобильный трафик. Вокруг - интенсивный пешеходный трафик. Прекрасная видимость со стороны улицы. Есть возможность для размещения дополнительных рекламных вывесок. Объект находится в густонаселенном спальном районе с плотной жилой застройкой. Район расположения объекта имеет развитую и уже сложившуюся инфраструктуру. На прилегающей территории расположена выделенная парковка. Панорамное остекление. Вся площадь помещения расположена на первом этаже. Помещение имеет зальную планировку. Договор аренды с арендатором - долгосрочный. Высоколиквидный объект с отличной окупаемостью.

Bridgeford Capital

Компания
На Авито с сентября 2017 🏡
Завершено 4522 объявления

Результаты проверены

Подписаться на продавца

№ 2459376054, ☎ 316 (+5)

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Пожаловаться

Похожие объявления



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

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882
Страница 125 из 131

Financial
Consulting
Group



125

Объект-аналог №1 для расчета земельного участка

← → ↻ 🔒 ruza.cian.ru/sale/commercial/194241335/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗑️ 👤 ⋮

7 икон, 09:50 👁️ 902 просмотра, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 82 сот.

Московская область, Рузский городской округ, Нестерово деревня [На карте](#)
 Минское шоссе, 77 км от МКАД | Можайское шоссе, 77 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠️

**д. НЕСТЕРОВО
ПОД ТОРГОВЛЮ**

📷 4 фото

82.0 сот. **Участок поселений**
 Площадь Категория

Продать земельный участок 82 сотки для размещения объектов торговли. Участок расположен рядом с трассой А-108. Торг на месте.

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

🔒

**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Платное

7 899 999 ₽ ↓
 96 342 ₽ за сот.

+7 967 036-56-30

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

[Написать](#)

Татьяна Волкова

👤 Профи
 ✓ Документы агента проверены
 4.7 ★★★★★ 12 отзывов
 Опыт работы с 2008 года
 Еще 10 объектов

Реклама

Большие участки на 1-й береговой линии!

🌐 bayside-residences.ru
[Узнать больше](#)

🗨️ Отзыв о сайте

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

Объект-аналог №2 для расчета земельного участка

← → ↻ 🔒 avito.ru/tuchkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_2109116539

🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 👤 ⋮



научится копить

Тинькофф Директор — ваша общая тема



АО Тинькофф Банк, лицензия №2073

Тучково · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 50 сот. (ИЖС)

❤️ Добавить в избранное

🔄 Сравнить

📌 Добавить заметку

17 июля в 11:49



6 500 000 ₽

130 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 742-79-16

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2109116539, ☎ 929 (+1)

ЖК бизнес-класса "Румянцево-Парк"

Квартыры в 5 мин. от м. Саларьево Подробнее



от 10,1 млн ₽
1-ком. квартиры
Квартыры с московской пропиской



от 13,3 млн ₽
2-ком. квартиры
Скидки до 8%. Сдана 3 корпуса в 4 кв. 2022



от 18,6 млн ₽
3-ком. квартиры
Скидки до 8% на квартиры евроформата

Перейти

Об участке

Площадь: 50 сот.

Расстояние от МКАД: 66 км

Расположение

Московская область, Рузский г.о., д. Нестерово
Можайское шоссе, 66 км

[Показать карту](#)

Описание

Получены все разрешения для начала строительства.
Земельный участок площадью 0,5 га, на нем имеется обременяющий транзит с дорогой

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

**Ипотека 0,1%
для всех**

ПИК

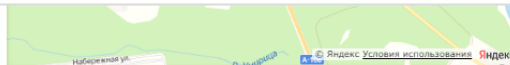
Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882
Страница 127 из 131

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №1 для расчета земельного участка

← → ↻ 🏠 avito.ru/tuchkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_2109116539



6 500 000 ₽

130 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 742-79-16

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2109116539, 📞 929 (+1)

Описание

Получены все разрешения для начала строительства.
Земельный участок площадью 0,5 га, не имеет обременений, граничит с полосой отвода трассы А108, (бетонка) имеет правильную форму, ровный рельеф, свободен от строений, насаждений и транзитных коммуникаций.

- Расположен на территории Рузского района, дер. Нестерово.
- Кадастровый номер участка: 50.19.0040405.10.
- Категория земель: Земли поселений.
- Вид разрешённого использования: Под размещение торговой галереи. Можно поменять в зависимости от того, что хотите построить.
- Получено разрешение на строительство торговой галереи
- Земельный участок примыкает к автотрассе А-108 (Большое Бетонное Кольцо), и расположен непосредственно на перекрестке Дорохово-Руза-Тучково.
- Договор долгосрочной аренды, до 2047 года, зарегистрирован в Росреестре. После застройки можно выкупать.
- Разработан и утверждён Проект планировки земельного участка.
- Разработан и утверждён Градостроительный план земельного участка.
- произведено присоединение к электрическим сетям ОАО «МОЭСК». 40 КВт
- Присоединение к линии холодного водоснабжения.
- Водопровод в собственности. (250 метров)
- Вся правоустанавливающая и исходно-разрешительная документация оформлена на юридическое лицо. Продажа по переуступке или вместе с юр. лицом.
- Арендные платежи осуществляются регулярно.
- Задолженность по налогам и сборам отсутствует.
- Отчётность регулярно сдаётся.

Расчётный Счёт в банке НЕ открывался. Арендная плата вносится Ген. Директором. Все арендные платежи идут в зачет предприятия.

Сейчас установлен забор, обустроена въездная группа, есть пост охраны и хоз. блок. четко видны рельеф и границы участка.

Для ознакомления с документами создан сайт, где есть все документы для подробного ознакомления. Предоставлю. Могу на почту, смс, или любым другим способом.

Звоните, спрашивайте.

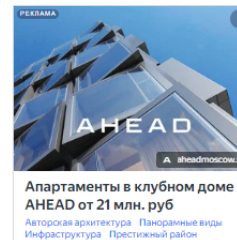
Возможен обмен. автомобиль (легковой, грузовой, автобус, спецтехника), дом, квартира.

Возможен торг.

Пожаловаться

Похожие объявления

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



Апартаменты в клубном доме
AHEAD от 21 млн. руб

Авторская архитектура Панорамные виды
Инфраструктура Престижный район

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882

Страница 128 из 131

Financial

Consulting
Group



128

Объект-аналог №3 для расчета земельного участка

← → ↻ 🔒 avito.ru/mozhaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promznacheniya_1878611789 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 👤 ⋮

ТИНЬКОФФ Тинькофф Платинум с 01.08.2022 по 31.08.2022 включительно. Подробнее на tinkoff.ru. АО «Тинькофф Банк», лицензия №2673.

Можайск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 13 сот. (промназначения)

❤️ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку 26 июля в 14:55



1 500 000 ₽

115 385 ₽ за сотку

8 958 709-41-14

АН «РиэлтСтройНедвижимость»
Агентство
На Авито с июля 2015
Завершено 471 объявление
Документы проверены



59 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Олег

№ 1878611789, 📞 2026 (+1)

ЖК бизнес-класса "Румянцево-Парк"

Квартиры в 5 мин. от м. Саларьево Гидробнее

- от 10,1 млн ₽
1-комн. квартиры
Квартиры с московской пропиской
- от 13,3 млн ₽
2-комн. квартиры
Скидки до 8%. Сдача 3 корпуса в 4 кв. 2022
- от 18,6 млн ₽
3-комн. квартиры
Скидки до 8% на квартиры евроформата

Перейти



ВЕРЕСК
Место силы
ИПОТЕКА ДЛЯ ВСЕХ 1%
на весь срок кредита

Об участке

Площадь: 13 сот.

Расстояние от МКАД: 99 км

Расположение

Московская область, Можайский го., д. Горетово, Советская ул.
Минское шоссе, 99 км

Показать карту

Описание

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

Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882
Страница 129 из 131



Объект-аналог №3 для расчета земельного участка

← → ↻ 🔒 avito.ru/mozhaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_1878611789 🔍 📄 ☆ 🏠 👤 ⋮

Расположение

Московская область, Можайский г.о., д. Горетово, Советская ул.
Минское шоссе, 99 км

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок коммерческого назначения 13 соток, (фактически 17 соток) по адресу : Московская область, Можайский городской округ, деревня Горетово, Советская улица, 2.

Разрешенное использование : для объектов общественно-делового значения.

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Участок находится в 17 км от города Можайск на первой линии центральной улицы крупного поселка (в 10 метрах многоквартирные дома, школа, пожарная часть).

Участок сухой, ровный, правильной формы с двух сторон граничит с дорогой.

Отличное место для размещения магазина, офисного здания и тд!

Окажем помощь в подведении и подключении электричества (любые мощности) и газа. 50.18.0070211-905

Прямая продажа от собственника!

1 500 000 ₽

115 385 ₽ за сотку

8 958 709-41-14

АН
«РиелтСтройНедвижимость»

Агентство

На Авито с июля 2015

Завершено 471 объявление

Документы проверены

59 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Олег

№ 1878611789, 📞 2026 (+1)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Участок 31 сот.
(промназначения)

1 950 000 ₽

Московская область,
Волоколамский г.о.,
Волоколамск, микрорайон
Привокзальный, ул.
Терецкой, 18,
Новорикское шоссе, 93 км
27 июля 07:19



Участок 40 сот.
(промназначения)

1 700 000 ₽

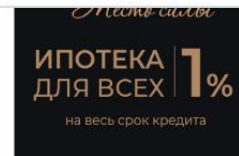
Московская область,
Волоколамский г.о., д.
Клицино, Новорикское
шоссе, 97 км
4 августа 10:01



Участок 2,6 сот.
(промназначения)

980 000 ₽

Московская область,
Волоколамский г.о.,
Волоколамск, Советская ул.,
26, Новорикское
шоссе, 92 км
10 июля 13:53



Апартаменты в клубном
доме AHEAD
от 21 млн. руб

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



Передан через Диадок 18.08.2022 11:42 GMT+03:00
3662c903-9927-47ac-956d-340212e7b882
Страница 130 из 131

Financial
Consulting
Group





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	18.08.2022 11:42 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	18.08.2022 11:44 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа