

02 сентября 2022 г.

Отчет об оценке №20220902-1

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо
Пять»**

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г.
Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 02 сентября
2022 г.





Конфиденциально

02 сентября 2022 г.

Внимание:

Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списового Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №17032021/13 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17 марта 2021 г. и заданием на оценку №3 от 30 августа 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 02 сентября 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 02 сентября 2022 г., составила:

146 092 000 (Сто сорок шесть миллионов девяносто две тысячи) руб., без НДС, округленно, в том числе:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **132 000 000 (Сто тридцать два миллиона) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **14 092 000 (Четырнадцать миллионов девяносто две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно**

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
NPV	Чистая приведенная стоимость	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
долл. США	Доллар США	тыс.	Тысяча
кв.	Квартал	пом.	Помещение
кв. м	Квадратный метр	просп.	Проспект
км	Километр	д.	Дом
куб. м	Кубический метр	ул.	Улица
м	Метр	чел.	Человек
мм	Миллиметр	МО	Московская область
млн	Миллион	ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
млрд	Миллиард	ТУ	Технические условия
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики		
МЭР	Министерство экономического развития		
КУ	Коммунальные услуги		



	стр.
Общая часть	
▶ 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 (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	10
▶ Основные факты и выводы	12
Описание 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	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	66
Приложения	68



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

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
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">▶ Ограничение (обременение) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять»
Предполагаемое использование результатов оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять»



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

Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 02 сентября 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальности информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель 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▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, 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▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00

fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 6 из 138

Financial

Consulting

Group



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ 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»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - 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 №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

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



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него. После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете от оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 31.08.2022 г. Дата оценки 02.09.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00

0fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 9 из 138

Financial

Consulting

Group



Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (1/2)

Заказчик

- ▶ ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять» (сокращенное название – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо пять»):
 - 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

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический и почтовый адреса: 109147, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, д. 17-23, этаж 5, помещ. 1а
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 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: NSystemova@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 (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (2/2)

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №17032021/13 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17 марта 2021 г. и задание на оценку №3 от 30 августа 2022 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20220902-1 от 02 сентября 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, в составе: <ul style="list-style-type: none">– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
Дата оценки	▶ 02 сентября 2022 г.
Дата осмотра	▶ 31 августа 2022 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 148 032 000 рублей, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 144 151 000 рублей, без НДС



Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

- ▶ **146 092 000 (Сто сорок шесть миллионов девяносто две тысячи) руб., без НДС**, округленно, в том числе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **132 000 000 (Сто тридцать два миллиона) руб., без НДС, округленно**
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **14 092 000 (Четырнадцать миллионов девяносто две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно**

Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

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



Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание 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	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	66
Приложения	68



Здание торгового центра



Источник: Данные осмотра

Здание торгового центра, внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Здание с кадастровым номером 50:30:0000000:1729 и земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507:120 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового центра «Город»
- ▶ Отдельно стоит отметить, что на Дату оценки собственником заключены долгосрочные договоры аренды на помещения общей площадью 2 908,9 кв. м
- ▶ Торговый центр обеспечен парковочными местами (открытая парковка)

Описание местоположения Объекта оценки

- ▶ Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4
- ▶ г. Егорьевск – город в Московской области. Расположен в 101 км к юго-востоку от г. Москвы (89 км от МКАД)
- ▶ Транспортная доступность: Объект оценки расположен в северной части города, вблизи центра, на одной из главных улиц города – ул. Советской, на первой линии застройки. В непосредственной близости (менее 1 км) находится автовокзал «Егорьевск» и ж/д станция «Егорьевск-2». В шаговой доступности, а именно напротив Объекта оценки, находится остановка общественного транспорта
- ▶ Характеристика локального местоположения: Объект оценки расположен на расстоянии менее 2 км от центра города на крупной магистрали, что обеспечивает хороший автомобильный трафик и пешеходную доступность
- ▶ Объект оценки обладает хорошей визуализацией, благодаря яркому рекламному оформлению фасадной группы
- ▶ Окружающая застройка – жилая застройка, общественно-деловая, производственная. Учитывая текущую эксплуатацию Объекта оценки в качестве торгового центра, плотная жилая застройка в районе расположения Объекта оценки является несомненным плюсом с экономической точки зрения
- ▶ Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 15 из 138

Financial
Consulting
Group

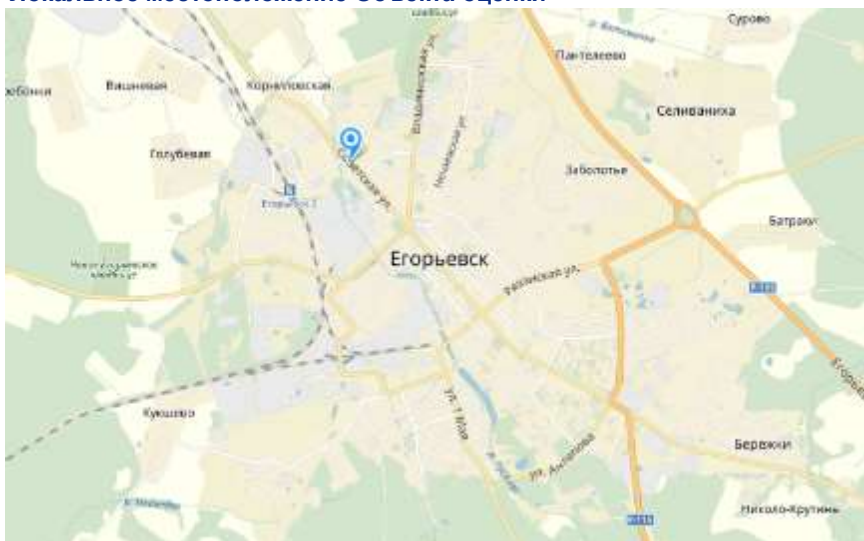


Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание объекта недвижимого имущества (здания)

Характеристика	Значение
Адрес по данным Росреестра	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4
Тип объекта	нежилое здание
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	по назначению
Общая площадь, кв. м	3 320,9
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6
Высота потолков, м	2,37-3,70
Количество этажей	2, техэтаж
Год постройки	2007, пристройка 2013
Материал стен	кирпич
Перекрытия	монолитные железобетонные
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление, газоснабжение
Физическое состояние здания	хорошее
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Наличие парковки	имеется
Тип планировки	преобладает зальная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН № от 06.05.2021 г.
Кадастровый номер	50:30:0000000:1729
Кадастровая стоимосьть, руб.	130 675 550,29

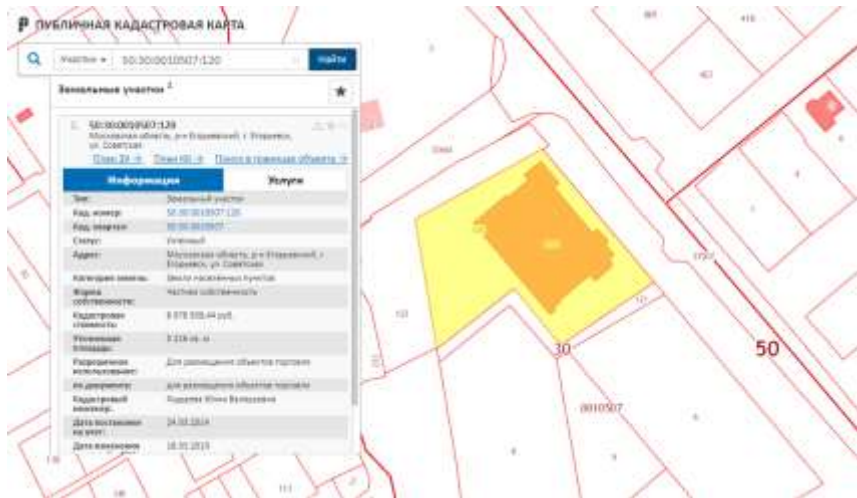
Источник: Данные Компании

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 16 из 138



Схема земельного участка на публичной кадастровой карте



Источник: Открытые источники

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 06.05.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 06.05.2021 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на здание от 07.06.2015 г.
- ▶ Кадастровый паспорт земельного участка от 23.08.2015 г.
- ▶ Технический паспорт на здание по состоянию на 15.07.2014 г.
- ▶ Долгосрочный договор аренды №ЕГ-09 от 08.08.2013 г.
- ▶ Договор аренды №А5/19-18 от 08.10.2019 г.
- ▶ Договор страхования имущества №726/21/166/11 от 12.08.2021 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Адрес	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0
Кадастровый номер	50:30:0010507:120
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли
Существующие строения	нежилое здание, общей площадью 3 320,9 кв. м
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение
Качество подъездных путей	асфальтированные
Рельеф участка	ровный
Форма участка	многоугольная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №50-0-1-264/4306/2019-1069 от 11.11.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	8 978 509,44

Источник: Данные Компании

- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 7
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Здание с кадастровым номером 50:30:0000000:1729 и земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507:120 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Согласно ФСО №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 правоустанавливающими документами, здание, входящее в состав Объекта оценки является нежилым, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ Конструктивно-планировочные решения здания, входящего в состав Объекта оценки: общая площадь 3 320,9 кв. м, высота потолков основных помещений 3,7 м, планировка помещений: смешанная, а именно торговые залы открытой планировки площадью 938,6 кв. м на первом этаже и 1 180,3 кв. м на втором этаже и помещения кабинетной планировки, состояние отделки: стандартная отделка в среднем состоянии. Данные решения являются характерными для недвижимости торгового назначения
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Текущее использование Объекта оценки – объект торгового назначения, а именно торговый центр «Город»
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка торговой недвижимости Московской области»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве торгового центра



	стр.
Общая часть	4
Описание 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	32
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	66
Приложения	68



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)	2027(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	17,0%	9,7%	7,6%	5,4%	4,6%	4,6%
Индекс цен производителей*	24,5%	30,0%	15,6%	6,8%	6,0%	7,1%	6,0%
ВВП, млрд долл. США	1 779	1 759	1 774	1 824	1 852	1 941	2 034

Источник: IHS

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

Общая информация

- ▶ Российская экономика продолжает подстройку под меняющиеся условия в ситуации высокой неопределенности. Неоднородность в отраслевой динамике экономической активности остается высокой. Средний уровень потребительских цен практически не изменился во многом благодаря внесезонному снижению цен на плодоовощную продукцию и укреплению рубля. В условиях сохраняющихся ограничений на движение капитала ситуация на российском финансовом рынке определялась внутренними факторами
- ▶ Согласно данным МЭР, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г
- ▶ По данным Росстата, динамика промпроизводства улучшилась по итогам июля – падение составило -0,5% г.г. против -2,4% г.г. месяцем ранее. В месячном выражении с исключением сезонности промышленность даже восстановилась на 1,2% м.м., что, впрочем, скорее является коррекцией относительно достигнутых ранее уровней
- ▶ В добывающих отраслях в июле сохранялась положительная динамика: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). Одновременно продолжил расти объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых
- ▶ Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в июле составило -1,1% г/г после -4,7% г/г в июне. Основной вклад в улучшение динамики внесли экспортно-ориентированные отрасли: так, вышли в плюс темпы роста выпуска металлургического комплекса (+6,3% г/г после -8,8% г/г) и сектора нефтепереработки (+3,6% г/г после -0,7% г/г). Кроме того, замедлилось сокращение выпуска химического комплекса (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне)
- ▶ В то же время в июле продолжилось снижение выпуска в пищевой промышленности и деревообработке. Сохраняется спад производства в машиностроительном комплексе. Кроме того, в отрицательную область вышла динамика производства строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции

- ▶ 12 августа 2022 г. ЦБ РФ опубликовал проект Основных направлений ДКП на 2023-2025 гг., в котором подтвердил сигнал о возможном дальнейшем снижении ключевой ставки в 2П 2022 г. (регулятор будет оценивать целесообразность таких действий). В фокусе регулятора поддержание ценовой стабильности путем возврата инфляции к целевому уровню (4%) по наиболее оптимальной траектории, минимизирующей давление на экономику – сейчас планируется достичь этой отметки к 2024 г.
- ▶ Одним из ключевых факторов в динамике инфляции в краткосрочной перспективе будет выступать состояние потребительского спроса и его адаптация к кризисным условиям. Так, удорожание издержек, не имеющее пока системного проявления, может начать переноситься в цены для широкого круга товаров. Влияние кредитно-депозитного канала, которое в первые месяцы после экстренного повышения ставки сдерживало потребление, судя по всему, может сменить характер. Индикатор, отражающий эту связь (рост рублевых потребительских кредитов населению за вычетом роста рублевых депозитов – см. график), рассчитываемый нами на данных ЦБ, уже в мае-июне вернулся в положительную зону, в отличие от кризисного периода 2014-15 гг., когда он на несколько лет закрепился на отрицательных уровнях. Такая динамика является следствием произошедшего смягчения монетарной политики: как коррекция объема рублевых депозитов относительно уровня апреля, так и первые признаки восстановления кредитования (в июне кредиты выросли на 0,2% м.м. – впервые после 4 месяцев снижения). С тех пор эти тенденции могли проявиться еще более ярко, с учетом снижения ключевой ставки на заседаниях в июне и июле (по 150 б.п.)
- ▶ Также в документе о ДКП регулятор отмечает, что после закрытия срочных вкладов, открытых по повышенным ставкам, приток сбережений преимущественно приходится на текущие счета. Такие средства могут быть оперативно перенаправлены на нужды потребления, формируя навес спроса на товары и услуги, не относящиеся к корзине первой необходимости. Мы ожидаем, что в течение этого года у ЦБ еще остался потенциал для снижения ключевой ставки (до 7% к концу 2022 г.) – текущий ее уровень все еще сохраняет монетарные условия умеренно-жесткими, что может оказать дополнительное давление на экономику в фазе рецессии
- ▶ В июле новостной индекс деловой активности вырос до -0,31 п. с -0,83 п. по итогам июня, указывая на улучшение динамики экономической активности. Позитивное влияние на величину новостного индекса оказали новости о продолжившемся восстановлении рынка кредитования и улучшении настроений населения и бизнеса, в том числе постепенном снижении инфляционных ожиданий. Положительный вклад внесли также сообщения о постепенной переориентации импортных поставок, прежде всего потребительских товаров, на азиатское и ближневосточное направления. Негативное влияние оказали сообщения о продолжающемся сжатии предложения на автомобильном рынке из-за ухода иностранных производителей, прекращения поставок из западных стран и постепенного истощения запасов.

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00

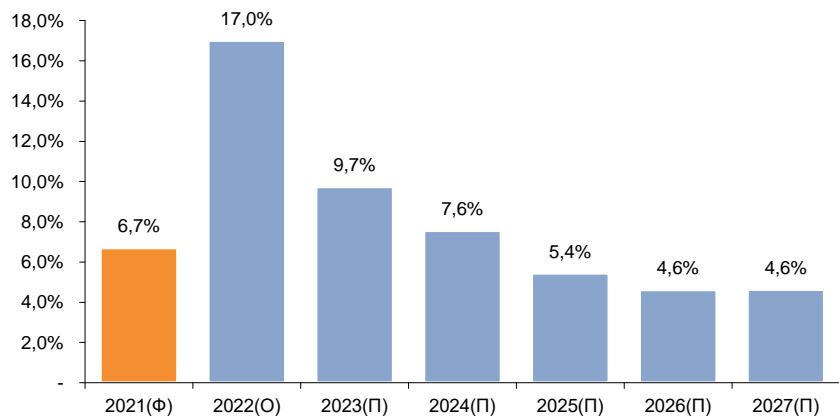
f21bda6-a195-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 20 из 138

Financial
Consulting
Group

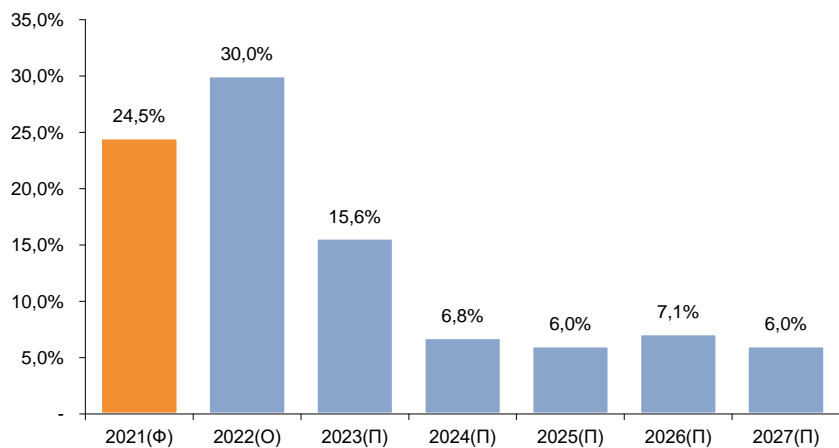


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2021-2027 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

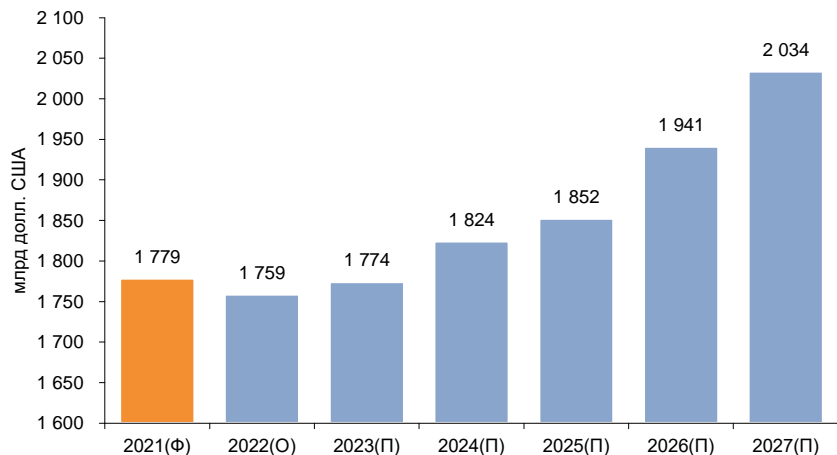
- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в июле понизилась до 9,06% с 9,48% в июне. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, также уменьшилась до 10,42% в июле с 10,57% в июне. Среднее значение оценок модифицированных показателей базовой инфляции составило в июле 1,6% м/м SAAR. Замедление роста цен происходит по широкому перечню потребительских товаров и услуг, компенсируя резкое ускорение роста в марте. При этом сохраняющийся разрыв между динамикой общего уровня цен и оценками показателей, характеризующих наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, указывает и на дополнительное влияние временных и разовых дезинфляционных факторов. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- ▶ Согласно наиболее актуальной информации по данным ЦБ РФ, за неделю с 16 по 22 августа снижение цен продолжилось и составило -0,15% после -0,13% за неделю с 9 по 15 августа. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 14,60% г/г (на 15 августа: 14,87% г/г). В секторе продовольственных товаров динамика цен сохранилась уровне предыдущих двух недель (-0,34% после -0,33% и -0,32%, соответственно). Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-4,13% после -3,64%). На продукты питания, за исключением плодоовощной продукции, рост цен умеренный. При этом продолжает дешеветь молочная и масложировая продукция, мясопродукты и хлебобулочные изделия дорожают умеренными темпами. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе зафиксирована дефляция – цены снизились на -0,04% (после роста на 0,02% неделей ранее). На легковые автомобили цены практически не изменились (0,01%). В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен продолжилось (-0,06% после -0,19%) за счет удешевления авиабилетов (-0,94%) и санаторно-оздоровительных услуг (-0,25%)
- ▶ 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-июле 2022 г. продолжил рост и составил 166,6 млрд долларов США, что более чем в 3х выше показателя соответствующего периода 2021 г.
- ▶ Ключевые агрегаты в деталях:
 - динамика текущего счета платежного баланса определялась расширением положительного сальдо совокупного баланса товаров и услуг в результате значительного роста стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимости товарного импорта;
 - суммарный дефицит остальных компонентов текущего счета платежного баланса сохранился на уровне предыдущего года;
 - положительное сальдо финансового счета сформировалось за счет как снижения обязательств перед нерезидентами, так и фактически полученных ими финансовых активов экономики

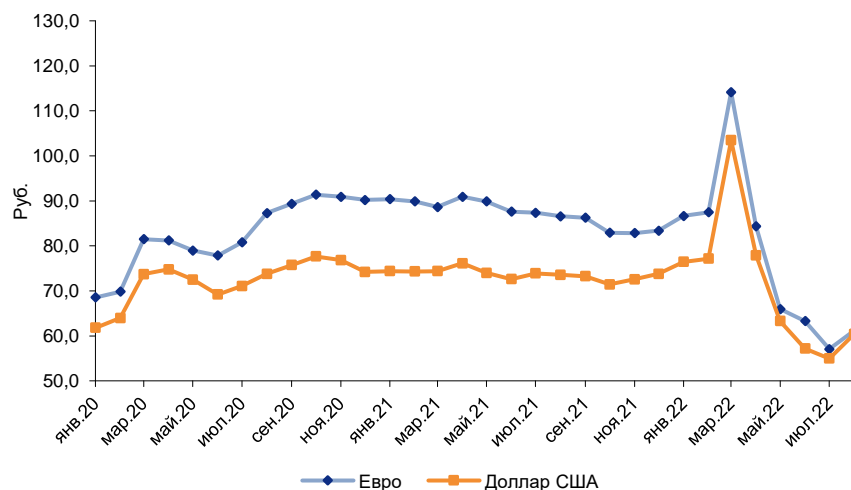
Передач через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
f2166d6-af95-4cb0-975b-20820e20e4d6
Страница 21 из 138
Financial Consulting Group

Прогноз уровня ВВП России 2021-2026 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно данным МЭР, тренд на снижение уровня безработицы наблюдается с начала этого года: в январе показатель снизился до 4,4%, марте и феврале - до 4,1%, в конце апреля - до 3,9%, и на таком уровне он продержался в мае и июне. На конец июля официально зарегистрированных безработных не более 0,9% от общей численности работников, при этом в первой половине июля их число сократилось еще на 5,6 тыс. чел. - до 681,4 тыс. чел., согласно заявлению вице-премьера РФ Татьяны Голиковой
- ▶ 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 в августе показал снижение после нескольких месяцев роста. В августе по сравнению с прошлым месяцем доллар вырос на 9,7% по номинальному курсу после результатов июля, где укрепление рубля составило 3,9%. Средний номинальный курс доллара в августе равнялся 60,39 руб. (против 53,97 руб. в июле), средний курс с начала года — 71,36 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в августе укрепился на 7,1% по сравнению с прошлым месяцем и составил 61,12 руб. (против 57,09 руб. в июле). Средний курс января — августа 2022 г. – 77,52 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произошедшее 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, однако, в августе снова показал снижение
- ▶ По состоянию на 31 августа 2022 г. курс доллара составил 60,3677 руб./долл., а курс евро – 60,5752 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 июне-июле, которое, впрочем, пока преждевременно считать устойчивым

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 22 из 138



Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 690 863 чел. на 2020 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 2016 г. составил почти 3,6 трлн руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2011 г. в субъекте действовало 11 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00

fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 23 из 138

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. Егорьевска

Основная информация

- ▶ г. Егорьевск – город в Московской области России. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноименное муниципальное образование городской округ Егорьевск
- ▶ Площадь города – 29 кв. км
- ▶ Численность населения города составляет 73 046 чел. (2021 г.)
- ▶ Расположен в 101 км к юго-востоку от г. Москвы (89 км от МКАД), в Мещёрской низменности, на реке Гуслица (приток Нерской), связан со столицей прямой автодорогой (Москва — Касимов)

Экономика

- ▶ На территории г. Егорьевска расположено множество предприятий промышленности, таких как: механический завод, завод ТЕХОС, завод Kronospan, завод Бытпласт, Завод Сен Гобен Изовер, ОАО Егорьевск-Обувь. Пищевая промышленность представлена мукомольным заводом, хлебозаводом, хлебокомбинатом, мясокомбинатом, птицефабрикой по выращиванию индейки и др. Кроме крупных и средних промышленных предприятий на территории округа осуществляют производственную деятельность около 50 предприятий малого и среднего предпринимательства. Предприятия округа занимаются производством пищевых продуктов, обуви, текстильным и швейным производством, обработкой древесины и производством изделий из дерева, издательской и полиграфической деятельностью

Транспорт

- ▶ В г. Егорьевске пассажирский транспорт представлен двумя видами – железнодорожным и автомобильным
- ▶ В черте города две железнодорожные станции Большого кольца Московской железной дороги: Егорьевск-1 (товарная) и Егорьевск-2 (пассажирская). Из городского округа автобусными маршрутами можно добраться до: Шатурского, Коломенского, Луховицкого районов



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как здание торгового назначения – торговый центр

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



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

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

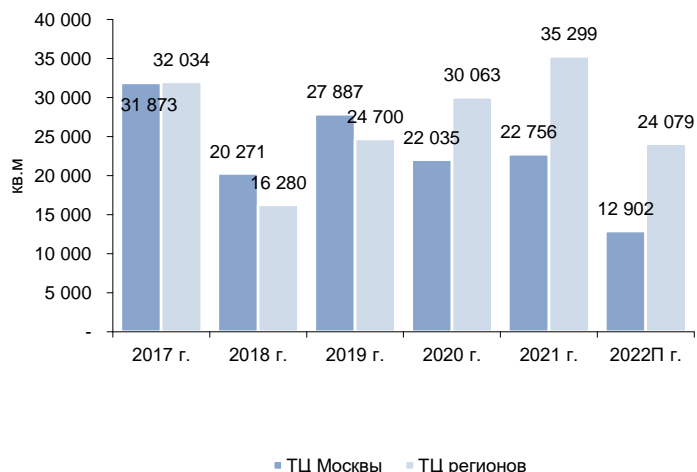
Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

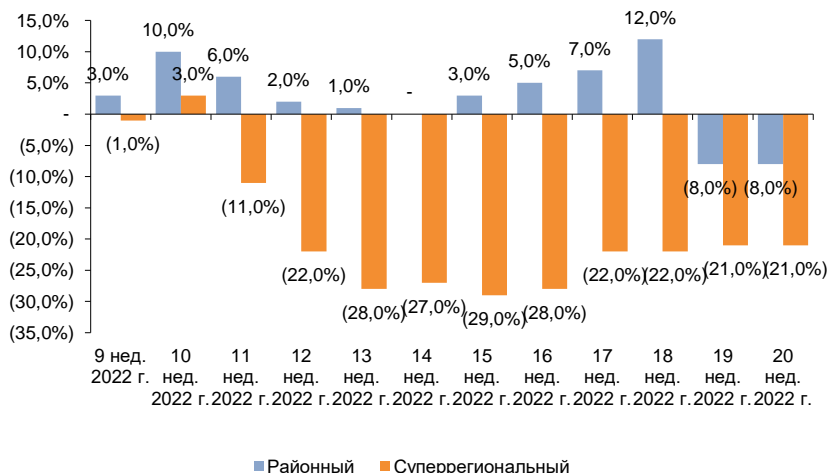


Средняя площадь открытых ТЦ



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

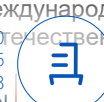
- ▶ В начале 2022 г. на рынке торговых центров наибольшую активность традиционно демонстрируют fashion-ритейлеры. Устойчивый спрос сохраняют представители фуд-ритейла. На долю арендаторов сегмента быстрого питания пришлось порядка 16% от общего количества совершенных сделок
- ▶ В условиях ежегодно возрастающей 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 появлением новых операторов и компаний

Передан через Дрождж 02.09.2022 15:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 27 из 138



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 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
 fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
 Страница 28 из 138



Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (3/4)

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 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 29 из 138

Financial
Consulting
Group



Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (4/4)

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 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 30 из 138

Financial
Consulting
Group



Предложения по продаже торговых объектов в Московской области за пределами ЦКАДа в южном, юго-восточном и восточном направлениях

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Воскресенск городской округ, Имени Цюрупы рп, улица Центральная, 16	800,0	25 000 000	31 250	https://www.cian.ru/sale/commercial/237138551
Воскресенск городской округ, с. Федино, улица 2-я Производственная, с15/1	1 200,0	149 000 000	124 167	https://www.cian.ru/sale/commercial/260399133
Воскресенск городской округ, Хорлово рп, улица Советская	2 278,2	72 165 000	31 676	https://www.cian.ru/sale/commercial/266873728
Воскресенский район, Воскресенск, Лопатинский мкр, улица Комсомольская, 6А	1 000,0	26 000 000	26 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/266354001
Коломна городской округ, с. Непецино, 22	650,0	67 000 000	103 077	https://www.cian.ru/sale/commercial/270538217
Коломна, Озерское шоссе, 5	1 466,0	90 000 000	61 392	https://www.cian.ru/sale/commercial/270184404
Коломна, улица Дзержинского, 4	1 163,0	43 999 999	37 833	https://www.cian.ru/sale/commercial/270525913
Коломна, улица Партизан, 1В,	2 000,0	90 000 000	45 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/270525926
Коломна, Уманская улица, 1	552,0	23 392 599	42 378	https://www.cian.ru/sale/commercial/269133454
Орехово-Зуевский городской округ, д. Давыдово, улица Заводская, 1	738,0	60 000 138	81 301	https://www.cian.ru/sale/commercial/264648145
Орехово-Зуевский городской округ, Дрезна, Южная улица, 6а	943,0	64 931 208	68 856	https://www.cian.ru/sale/commercial/264652273
Ступино городской округ, Михнево рп	2 360,0	135 000 000	57 203	https://www.cian.ru/sale/commercial/269025230
Ступино городской округ, Михнево рп, улица Советская, 8	837,0	106 000 000	126 643	https://www.cian.ru/sale/commercial/266655394
Ступино городской округ, с. Верзилово, Новое Ступино мкр, улица Молодежная, 43	1 089,0	148 000 000	135 904	https://www.cian.ru/sale/commercial/269621468
Чехов городской округ, д. Манушкино, улица Симферопольская, 2	1 600,0	55 000 000	34 375	https://www.cian.ru/sale/commercial/268758492
Чехов городской округ, Чехов, Губернский мкр, 2	683,0	80 000 000	117 130	https://www.cian.ru/sale/commercial/269116429
Чехов городской округ, Чехов, Губернский мкр, улица Земская, 2А	2 359,0	60 000 000	25 435	https://www.cian.ru/sale/commercial/222060321
Чехов городской округ, Чехов, улица Уездная, 10А	1 140,0	94 400 000	82 807	https://www.cian.ru/sale/commercial/154602922
Минимальное значение			25 435	
Максимальное значение			135 904	
Среднее значение			68 468	

Источник: Анализ Исполнителя

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



Предложения по аренде торговых объектов в Московской области за пределами ЦКАДа в южном, юго-восточном и восточном направлениях

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Воскресенск городской округ, д. Степаншино, улица Центральная, 44	400,0	200 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/268254780
Воскресенский район, Воскресенск, Лопатинский мкр, улица Комсомольская, 6А	250,0	120 000	5 760	https://www.cian.ru/rent/commercial/250154087
Воскресенский район, Воскресенск, Лопатинский мкр, улица Комсомольская, 6А	385,0	300 000	9 351	https://www.cian.ru/rent/commercial/268788476
Воскресенский район, Воскресенск, Советская улица, 9Б	205,0	205 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/260580841
Воскресенский район, Воскресенск, Советская улица, 9Б	343,0	343 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/260318664
Егорьевский район, Егорьевск, Советская улица, 4с4	700,0	560 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/270393675
Коломна городской округ, с. Чанки, улица Центральная, 152	300,0	100 000	4 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/268130756
Коломна, улица Октябрьской Революции, 205	270,0	200 000	8 889	https://www.cian.ru/rent/commercial/268755685
Коломна, улица Репинские пруды, 1Б	250,0	187 500	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/270039179
Орехово-Зуево, Малодубенское шоссе, 18	451,8	451 000	11 979	https://www.cian.ru/rent/commercial/269841547
Орехово-Зуево, Набережная улица, 20	422,0	320 000	9 100	https://www.cian.ru/rent/commercial/245994445
Орехово-Зуево, улица Ленина, 97	370,0	150 000	4 865	https://www.cian.ru/rent/commercial/265371266
Орехово-Зуевский городской округ, Куровское, улица Советская, 105с13	633,0	400 000	7 583	https://www.cian.ru/rent/commercial/269925855
Орехово-Зуевский городской округ, Ликино-Дулево, улица Ленина, 12	324,0	162 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/204910297
Орехово-Зуевский городской округ, пос. Веряя, улица Центральная, 27	487,8	292 680	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/260594272
Раменский городской округ, с. Никитское, улица Новая, 1	380,0	300 000	9 474	https://www.cian.ru/rent/commercial/268789980
Ступино городской округ, Михнево рп, улица Вокзальная, 28	270,0	270 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/260271129
Ступино городской округ, Михнево рп, улица Рабочая, вл3	200,0	200 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/257030082
Ступино городской округ, с. Константиновское	224,5	390 000	20 846	https://www.cian.ru/rent/commercial/270148583
Ступино городской округ, с. Константиновское	427,6	549 000	15 407	https://www.cian.ru/rent/commercial/240118316
Чехов городской округ, с. Новый Быт	800,0	400 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/270691902
Чехов городской округ, с. Новый Быт	1 300,0	910 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/269267663
Чехов городской округ, Чехов, Московский проезд, 1А	220,0	100 000	5 455	https://www.cian.ru/rent/commercial/260044124
Чехов городской округ, Чехов, Московский проезд, 1А	270,0	250 000	11 111	https://www.cian.ru/rent/commercial/261778505
Чехов городской округ, Чехов, улица Уездная, 10	2 000,0	1 100 000	6 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/225076472
Чехов городской округ, Чехов, улица Уездная, 10А	365,4	328 860	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/154691580
Минимальное значение			4 000	
Максимальное значение			20 846	
Среднее значение			9 285	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	стр.
Общая часть	4
Описание 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 оценки	36
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	43
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	48
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	56
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	66
Приложения	68



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
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2
- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

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

Подходы к оценке (ФСО №1)

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



Виды стоимости (135-ФЗ)

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

Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{окс}/Z3_{окс}$ – 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 (CZY) представлена далее

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

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

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

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

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания 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 прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

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

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

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

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

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



Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Методология определения стоимости прав на земельный участок

▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№568-р от 06.03.2002 г. и №1102-р от 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 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 объектов-аналогов

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

- **Метод распределения.** Данный метод применяется для застроенных 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 построек. 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

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.** Данный метод 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 объекта-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 объектов-аналогов

▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства оцениваемого земельного участка

▶ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

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 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 капитализации дохода основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы

- **Метод остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков объектами капитального строительства, приносящими доход

Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:

- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства, соответствующих условиям использования 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 объекты капитального строительства, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства на соответствующий коэффициент капитализации доходов от объектов капитального строительства
- ▶ расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на объекты капитального строительства за соответствующий период времени
- ▶ расчет рыночной стоимости прав на земельный участок путем капитализации земельной ренты

- **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход. 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

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

- ▶ Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка

Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

- ▶ В соответствии с п. 25 ФСО №7 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. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)
- ▶ Определение итоговой величины стоимости осуществляется методами взвешивания. Существуют два базовых метода:
 - Метод математического взвешивания, при котором используется процентное взвешивание
 - Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода



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 рыночной стоимости Объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии п. 24 в 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)

▶ 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

▶ 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

▶ Выбор подходов для оценки Объекта оценки:

- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение Объекта оценки и его техническое состояние, однако не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Объект оценки относится к недвижимости коммерческого назначения, способной генерировать доход, учитывая это, а также то, что Исполнителем было обнаружено достаточное количество информации, для определения стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, Исполнителем было принято решение не применять затратный подход
- Таким образом, для оценки рыночной стоимости Объекта оценки, было принято решение применять сравнительный и доходный подходы

▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

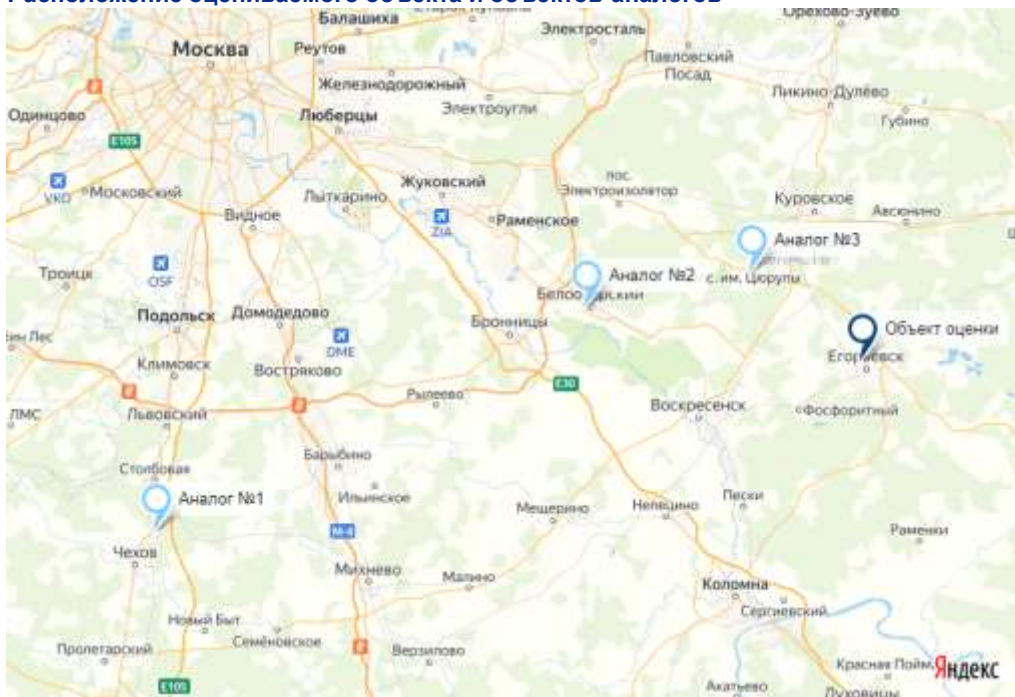
- Сравнительный подход – метод корректировок
- Доходный подход – метод капитализации по расчетным моделям

▶ Выбор подходов для оценки земельного участка в составе Объектов оценки:

- Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки земельного участка методами в рамках сравнительного подхода
- У Исполнителя отсутствуют достоверные данные о затратах на освоение и инфраструктуру для участков, подобных оцениваемому, что не позволяет полноценно применить методы в рамках затратного подхода. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять методы оценки земельного участка в рамках затратного подхода

▶ Таким образом, для определения справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки, было принято решение применять сравнительный подход

Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Оцениваемый объект : Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4

Объект-аналог №1: Московская обл., Чехов городской округ, Челелево деревня

Объект-аналог №2: Московская обл., Московская область, г.о. Воскресенск, д. Цибино, Центральная ул., 2А

Объект-аналог №3: Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с. Хотеличи (Соболевское с/п)

Определение справедливой стоимости Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Здание и земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507:120 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом, затем определение справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

- ▶ Оценка справедливой стоимости земельного участка площадью 5 216 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимых с оцениваемым
- ▶ 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 таблицах далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ В итоге, справедливая стоимость земельного участка площадью 5 216 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

14 092 000 руб., НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4	Московская обл., Чехов городской округ, Чепелево деревня	Московская обл., Московская область, г.о. Воскресенск, д. Цибино, Центральная ул., 2А	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с. Хотееичи (Соболевское с/п)
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)
Линия застройки	1-я линия	вторая линия	1-я линия	1-я линия
Площадь земельного участка, кв. м	5 216	900	22 500	1 000
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	магазины	магазины	под размещение автостоянки, автосервиса, магазина автозапчасти
Наличие ГПЗУ/ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие зданий подлежащих сносу	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	02.09.2022	02.09.2022	02.09.2022	02.09.2022
Цена предложения за объект, руб., с НДС не облагается**		3 200 000	60 000 000	4 000 000
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		3 556	2 667	4 000
Контакты		7 958 757-06-87	7 932 666-24-46	7 909 233-57-06
Источник*		https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-chehov-5416152060	https://www.avito.ru/belozyorskij/ze melnye_uchastki/uchastok_225ga_pr omnaznacheniya_1991534289	https://www.avito.ru/kurovskoe/zem elnye_uchastki/uchastok_10_sot._p romnaznacheniya_1808025763

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

** В соответствии с ст. 146 НК РФ земельные участки в собственности не облагаются НДС



Расчет справедливой стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается		3 556	2 667	4 000
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		3 556	2 667	4 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		3 556	2 667	4 000
Дата предложения	02.09.2022	02.09.2022	02.09.2022	02.09.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		3 556	2 667	4 000
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,45%)	(9,45%)	(9,45%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		3 220	2 415	3 622
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4	Московская обл., Чехов городской округ, Чепелево деревня	Московская обл., Московская область, г.о. Воскресенск, д. Цибино, Центральная ул., 2А	Московская обл., р-н Орехово- Зуевский, с. Хотеничи (Соболевское с/п)
<i>Экономическая зона / направление</i>	за пределами БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		(9,9%)	(9,9%)	(9,9%)
Линия застройки	1-я линия	вторая линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		14,9%	-	-
Площадь земельного участка, кв. м	5 216	900	22 500	1 000
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(15,4%)	15,9%	(15,4%)
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	магазины	магазины	под размещение автостоянки, автосервиса, магазина автозапчасти
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие ГПЗУ/ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка на наличие ГПЗУ/ИРД, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		40,2%	25,8%	25,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 822	2 521	2 762
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,241	0,375	0,384
Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		2 702		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается		14 092 000		

Источники: Анализ Исполнителя



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:** данная корректировка не применялась, так как условия продажи по всем объектам сопоставимы
- ▶ **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 применялась по 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. 18. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,45%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют различное местоположение, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 18. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК составляет коэффициент 1,11. Корректировка для объектов-аналогов составила минус 9,9%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,11 - 1) * 100\%$

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №2 и №3 расположены на 1-й линии застройки, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2903-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>). Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 14,9%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,87 - 1) * 100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Расчет корректировки производится 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. 19. Зависимость коэффициента от площади строится по уравнению: $y = 0,7751x^{-0,101}$. Подробный расчет приведен в таблице далее

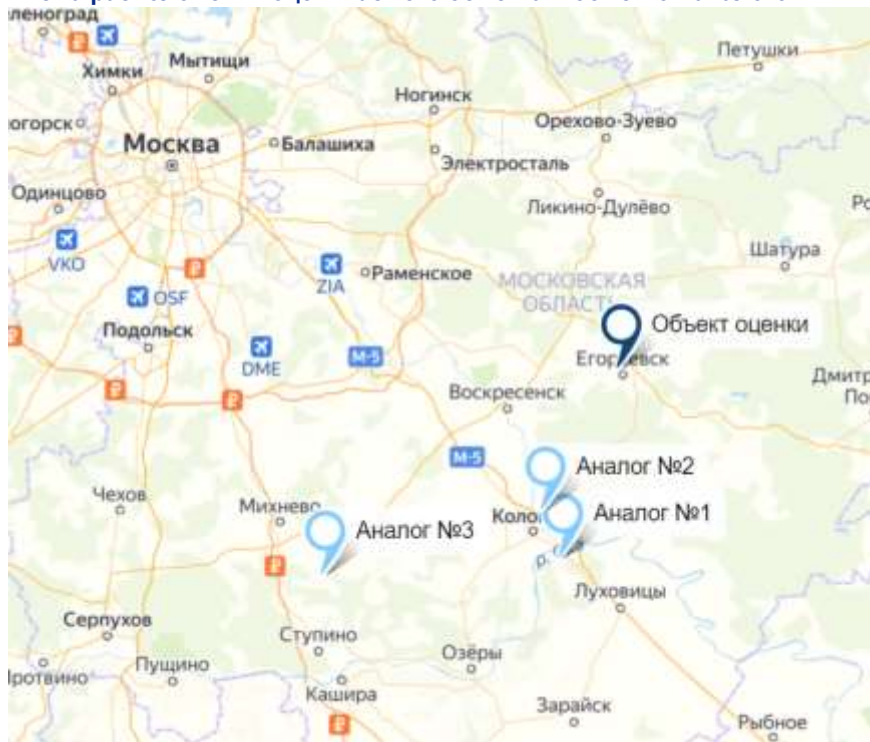
Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	5 216	900	22 500	1 000
Коэффициент	0,33	0,39	0,28	0,39
Корректировка на площадь, %		-15,4%	15,9%	-15,4%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на категорию и назначение земель:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют сопоставимую категорию и назначение земель, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие ГПЗУ/ИРД:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, 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, в связи с чем, корректировка не применялась

Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки : Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4

Объект-аналог №1: Московская область, Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22





Объект-аналог №2: Московская область, Коломна городской округ, Нижнее Хорошово село, ул. Центральная, 1

Объект-аналог №3: Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, стр. 1

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость оцениваемого объекта оценивалась методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым 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 оцениваемого объекта 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 оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведен далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4	Московская область, Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22	Московская область, Коломна городской округ, Нижнее Хорошово село, ул. Центральная, 1	Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, стр. 1
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Общая площадь, кв. м	3 320,9	2 140,0	550,0	1 495,9
Тип объекта	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Инженерно-физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип планировки	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0	2 017,0	1 033,0	4 724,0
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
Наличие особых условий	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Дата предложения	02.09.2022	02.09.2022	02.09.2022	02.09.2022
Цена предложения, руб., с НДС		150 000 000	37 500 000	120 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		70 093	68 182	80 219
Ссылка*		7 917 591-32-57, https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/276966786/	7 904 566-84-04, https://afy.ru/kolomenskiy-rayon-nizhnee-horoshovo/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000862988	7 901 221-58-38, https://afy.ru/kashirskiy-rayon-verzilovo/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80001039698

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 47 из 138

Financial
Consulting
Group



Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (3/8)

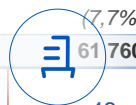
Определение справедливой стоимости сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		70 093	68 182	80 219
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество прав, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		70 093	68 182	80 219
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		70 093	68 182	80 219
Особые условия	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Корректировка на особые условия предложения		(8,0%)	(8,0%)	(8,0%)
Скорректированная стоимость, руб.		64 486	62 727	73 802
Дата предложения	02.09.2022	02.09.2022	02.09.2022	02.09.2022
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		64 486	62 727	73 802
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(9,3%)	(9,3%)	(9,3%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		58 491	56 896	66 941
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22	Московская область, Коломна городской округ, Нижнее Хорошово село, ул. Центральная, 1	Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, стр. 1
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Корректировка на местоположение, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		58 491	56 896	66 941
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию застройки, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		58 491	56 896	66 941
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		58 491	56 896	66 941
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
Корректировка на наличие коммуникаций, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		58 491	56 896	66 941
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	2 140,0	550,0	1 495,9
Корректировка на площадь, %		(4,3%)	(16,6%)	(7,7%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		55 952	48 195	61 760

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bd56-4f95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 48 из 138

Financial
Consulting
Group



Определение справедливой стоимости сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Соотношение площадей:				
	Площадь подвала, кв. м -	-	-	-
	Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-
	Площадь 1-го этажа, кв. м 1 891,3	1 066,0	550,0	1 495,9
	Площадь выше 1-го этажа, кв. м 1 429,6	1 074,0	-	-
	<i>Корректировка на этажность, %</i>	1,0%	(4,0%)	(4,0%)
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	56 511	45 549	59 290
Тип объекта	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
	<i>Корректировка на тип объекта, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	56 511	45 549	59 290
Инженерно-физическое состояние объектов	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	<i>Корректировка на инженерно-физическое состояние объектов, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	56 511	45 549	59 290
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
	<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	56 511	45 549	59 290
Тип планировки	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
	<i>Корректировка на тип планировки, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	56 511	45 549	59 290
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0	2 017,0	1 033,0	4 724,0
	<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i>	1 697	-831	-4 289
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	58 208	44 718	55 001
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
	<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	58 208	44 718	55 001
	<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торговую площадь)</i>	16,2%	30,1%	26,1%
	<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>	0,463	0,250	0,287
	Удельный показатель, руб./кв. м, с НДС	52 643		
	Справедливая стоимость, руб., округленно, с НДС	174 820 000		
	Справедливая стоимость, руб., округленно, без НДС	145 683 333		

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 49 из 138

Financial
Consulting
Group



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:** все объекты, которые использовались в качестве объектов-аналогов, представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2022	2023	2024	2025	2026
Условный операционный доход оцениваемого объекта	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования*</i>	%	15,17%				
Период дисконтирования	-	0,16	0,83	1,83	2,83	3,83
Фактор дисконтирования		0,98	0,89	0,77	0,67	0,58
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	65	91	80	71	63
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	98	91	80	71	63
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	370				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	403				
Корректировка, %		-8,0%				

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка 4 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 33% годового дохода (4 месяца из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице ранее
- ▶ **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 9,3%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)	
Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 412, табл. 449, стр. 439, табл. 477	
	Коллективное мнение оценщиков 7,50%
	Коллективное мнение банкиров 8,70%
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. 46	11,69%
Среднее, %	9,3%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют разное местоположение, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана 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. 47. Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в зоне «за пределами МБК», корректировка на местоположение не применялась

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 50 из 138



- ▶ **Корректировка на линию застройки:** все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, так же, как и оцениваемый объект, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** оцениваемое здание расположено на земельном участке в собственности, так же как и здания объектов-аналогов, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, подключены к основным коммуникациям, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Расчет корректировки производится 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. 48. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид: $Y = 1,513 * X^{-0,101}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится 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. 49

- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,79, рассчитанный следующим образом: 1/1,26
 - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,92, рассчитанный следующим образом: 1/1,09
 - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,89, рассчитанный следующим образом: 1/1,12

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	3 320,9	2 140,0	550,0	1 495,9
Коэффициент	0,67	0,70	0,80	0,72
Корректировка, %		-4,3%	-16,6%	-7,7%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (7/8)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 320,9	2 140,0	550,0	1 495,9
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3	1 066,0	550,0	1 495,9
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6	1 074,0	-	-
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,6	0,50	1,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,4	0,50	0,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,92			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,96	0,96	1,00	1,00
Корректировка, %		1,0%	-4,0%	-4,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и оцениваемый объект принадлежат к одному и тому же типу недвижимости – здания торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-физическое состояние объекта:** оцениваемый объект и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, обеспечен парковкой перед зданием, в котором расположены помещения, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, имеет смешанную планировку (преобладает зальная), введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** оцениваемый объект и все объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо ввести корректировку на разницу в площади земельного участка. Расчет и описание данной корректировки приведен далее

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		150 000 000	37 500 000	120 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	3 320,9	2 140,0	550,0	1 495,9
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	5 216,0	2 017,0	1 033,0	4 724,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,57	0,94	1,88	3,16
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,63	-0,31	-1,59
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Cзу)	2 702			
Корректировка, руб./кв. м		1 697	-831	-4 289

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов отделка в рабочем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется



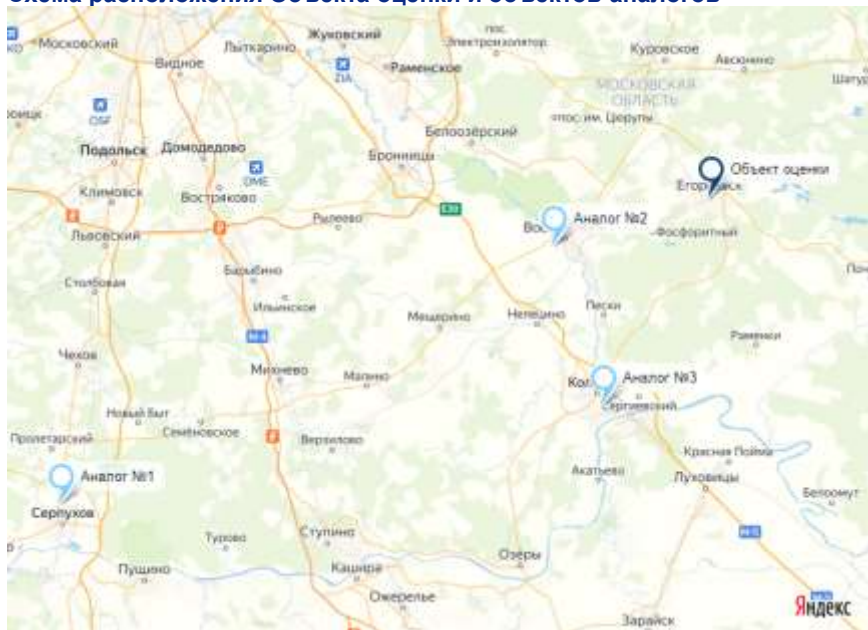
Определение справедливой стоимости сравнительным подходом

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	174 820 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	14 092 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	160 728 000	
4	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	133 940 000	п. 3 / 1,20
5	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	148 032 000	п. 2 + п. 4
	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС	148 032 000	

Источники: Анализ Исполнителя



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4

Объект-аналог №1: Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1
Объект-аналог №2: Московская область, г.о. Воскресенск, с. Федино, Фединская ул., 1
Объект-аналог №3: Московская область, Коломенский г.о., Коломна, пр-т Кирова, 24

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 3 320,9 кв. м, арендопригодная площадь составляет 2 723,1 кв. м
- ▶ Арендопригодная площадь была определена на основании 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. 50). Коридорный коэффициент для ТЦ составил 0,80

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где: S – площадь, сдаваемая в аренду, C_a – арендная ставка за 1 кв. м

- ▶ Расчет арендной ставки представлен ранее

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки в рамках доходного подхода

- ▶ В рамках доходного подхода арендная ставка для Объекта оценки, оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта недвижимости
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м в год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды для Объекта оценки, составила: **10 931 руб./кв. м/год**, с НДС, без учета коммунальных услуг

Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду

Площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади*	Арендопригодная площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Потенциальный валовый доход, руб./год, с НДС
3 320,9	0,80	2 656,7	10 931	29 041 027

Источник: Анализ Исполнителя
* По данным ABN-group

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 54 из 138

Краткое описание оцениваемого объекта и объектов-аналогов

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1	Московская область, Егорьевск, Советская ул., 4С4	Московская область, Коломенский г.о., Коломна, пр-т Кирова, 24
Тип объекта	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Общая площадь, кв. м	3 320,9	590,0	300,0	1 145,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		500 000	300 000	1 370 000
Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС		10 169	12 000	14 358
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Этаж расположения	2, техэтаж	1, 2 этаж	1 этаж	2 этажа, подвал
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип планировки	преобладает зальная	смешанная	смешанная	смешанная
Инженерно-физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения		03.03.2022	03.03.2022	03.03.2022
Контакты		7 495 374-90-77	7 958 762-29-32	7 958 709-39-38
Источник*		https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/160813	https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/300m_yakori_lenta_rigla_ozon_sber_2360837940	https://100realt.ru/kolomna/arenda-pomescheniya-svobodnogonaznacheniya-kolomenskiy-g-o-pr-t-kirova-24-9615574

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		10 169	12 000	14 358
Площадь, кв. м		590,0	600,0	1 145,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 169	12 000	14 358
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 169	12 000	14 358
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 169	12 000	14 358
Дата предложения	02.09.2022	02.09.2022	02.09.2022	02.09.2022
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 169	12 000	14 358
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		(7,4%)	(7,4%)	(7,4%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 417	11 112	13 296
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская за пределами БМК (А-108)	Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1 за пределами БМК (А-108)	Московская область, г.о. Воскресенск, с. Федино, Фединская ул., 1 за пределами БМК (А-108)	Московская область, Коломенский г.о., Коломна, пр-т Кирова, 24 за пределами БМК (А-108)
Экономическая зона / направление				
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 417	11 112	13 296
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 417	11 112	13 296
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	590,0	600,0	1 145,0
Корректировка, %		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00

fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 56 из 138

Financial

Consulting

Group



Расчет величины ставки аренды (продолжение)				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 417	11 112	13 296
Соотношение площадей:				
	Площадь подвала, кв. м -	-	-	381,7
	Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-
	Площадь 1-го этажа, кв. м 1 891,3	290,0	-	381,7
	Площадь выше 1-го этажа, кв. м 1 429,6	300,0	600,0	381,7
	<i>Корректировка на этажность, %</i>	<i>1,0%</i>	<i>(1,0%)</i>	<i>(4,0%)</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 511	11 001	12 764
Тип объекта	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 511	11 001	12 764
Инженерно-физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 511	11 001	12 764
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 511	11 001	12 764
Тип планировки	преобладает зальная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 511	11 001	12 764
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 511	11 001	12 764
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торг)</i>		<i>8,4%</i>	<i>8,4%</i>	<i>11,4%</i>
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,365	0,365	0,269
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		10 931		

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 57 из 138



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:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета коммунальных услуг (к/у). Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают к/у в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки 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. Для расчета корректировки на торг использовались следующие источники и значения. Корректировка для всех объектов-аналогов составила округленно минус 7,4%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 412, табл. 449, стр. 439, табл. 477	
Коллективное мнение оценщиков	7,50%
Коллективное мнение банкиров	7,30%
Среднее, %	7,4%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в разных населенных пунктах, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 44. Объекты-аналоги и объект оценки располагаются в одной зоне - за пределами МБК (А-108), корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, так же, как и оцениваемый объект, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** оцениваемый объект представляет собой торговое помещение общей площадью 3 320,9 кв. м, смешанной планировки. Возможно деление площадей разной квадратуры. Таким образом, возможны различные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на этажность:** расчет корректировки производится 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. 49
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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



Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,79, рассчитанный следующим образом: 1/1,26
 - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,92, рассчитанный следующим образом: 1/1,09
 - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,89, рассчитанный следующим образом: 1/1,12

▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и оцениваемый объект принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилое помещение торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется

▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** здания, в которых расположены Объект оценки и объекты-аналоги, находятся в сопоставимом инженерно-техническом состоянии, следовательно, не требуется применение корректировки

▶ **Корректировка на наличие парковки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, обеспечен парковкой перед зданием, в котором расположены сдаваемые в аренду помещения, введение корректировки не требуется

▶ **Корректировка на тип планировки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, имеет смешанную планировку (преобладает зальная), введение корректировки не требуется

▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов. У оцениваемого объекта и у всех объектов-аналогов отделка в рабочем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 320,9	590,0	600,0	1 145,0
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	381,7
Площадь цоколя, кв. м	0,0	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3	290,0	-	381,7
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6	300,0	600,0	381,7
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,6	0,50	0,72	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,4	0,50	0,28	0,00
Отношение цен помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
Отношение цен помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,92			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,96	0,96	0,98	1,00
Корректировка, %		1,0%	-1,0%	-4,0%

Источник: Анализ Исполнителя



Прогноз уровня загрузки

- ▶ Для расчета уровня загрузки использовались следующие источники и значения:
 - Согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», AVN-Group, 2022 г., стр. 50), величина недозагрузки торговых объектов, расположенных за МКАД, составляет 10,54%
 - Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2021 г., стр. 32, табл. 3), средняя величина недозагрузки торговых объектов в Московском регионе составляет 10,5%
- ▶ Для расчета использовалось среднее значение, которое округленно составило округленно 10,5%

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:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

- ▶ 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.
- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- ▶ Действительный валовой доход составил 25 985 911 руб. в год с НДС (29 041 027 * (1-10,5%))

Прогноз расходов

- ▶ К операционным расходам отнесены: налог на имущество, платежи за земельный участок (налог или аренда), страхование, управление, эксплуатационные расходы, расходы на рекламу, резерв на замещение
- ▶ Данный показатель является усредненным параметром, характеризующим долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. В структуру операционных расходов входят статьи необлагаемые НДС, величина которых может считаться несущественной, по отношению к общей величине операционных расходов. Исполнителем была принята к расчету средняя величина операционных расходов в размере 24,05% от ПВД, т.к. данный показатель является усредненным значением по рынку. На основании вышеизложенного можно обосновано считать, что принятая величина операционных расходов не приведет к искажению результатов

- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании информации, полученной из справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», AVN-Group, 2022 г., стр. 51). Согласно информации, полученной из справочника, операционные расходы для торговых центров, расположенных за пределами МКАД, составляют 24,05%
- ▶ Операционные расходы составили 6 984 367 руб. в год с НДС (29 041 027 * 24,05%)

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, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ за 3 последних месяца до Даты оценки, средняя доходность по ним за последние 6 месяцев составила 8,69%
 - ▶ 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:

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

где:

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



- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят по данным информации, полученной из справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2022 г., стр. 52). В рамках данного расчета срок экспозиции Объекта оценки принят на уровне 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,35%
- 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 1,13%

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		7	1	-	-	-
Взвешенный итог		7	2	-	-	-
Сумма		9				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,13				
Итоговая премия за риск		1,13%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

Размер вознаграждения за управление

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

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,17%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,69%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	4,35%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,17%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

- Норма возврата на капитал была рассчитана методом Инвуда. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возв}} = R / (1 + R)^k - 1$$

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости

- Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statiel.ru>) срок службы здания равен 125 лет. Фактический возраст здания – 15 лет (2022 год – 2007 год). Соответственно, оставшийся срок равен 110 лет (125 лет – 15 лет)

- Таким образом, норма возврата составила 0,00000272%



Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (9/10)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2007
Нормативный срок службы, лет	125
Год оценки (ПП)	2022
Оставшийся срок службы, лет	110
Ставка дисконтирования, %	15,17%
Норма возврата, %	0,00000272%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение долгосрочного темпа роста

► Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2025 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2022 г., стр. 65, таб. 24) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 7,2% до 12,7%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 11,17% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,69%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	4,35%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	15,17%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,00000272%
Ставка капитализации	11,17%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

► Расчет рыночной стоимости доходным подходом представлен таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
ПВД, руб./год с НДС	29 041 027
Недозагрузка, %	10,5%
ДВД, руб./год с НДС	25 985 911
Операционные расходы, руб./год с НДС	6 984 367
ЧОД, руб./год с НДС	19 001 544
Ставка капитализации, %	11,17%
Рыночная стоимость, с НДС	170 163 000

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 62 из 138

Financial
Consulting
Group



Определение справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом		
№ Параметр	Значение	Комментарий
1 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	170 163 000	
2 Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	14 092 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	156 071 000	п. 1 - п. 2
4 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	130 059 000	п. 3 / 1,2
5 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	144 151 000	п. 2 + п. 4
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС	144 151 000	

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

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

144 151 000 руб., без НДС



	стр.
Общая часть	4
Описание 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	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	67
Приложения	68



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	148 032 000	0,5	
Доходный	144 151 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно, без НДС			146 092 000
в том числе справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120, руб., округленно, НДС не облагается			
			14 092 000
в том числе справедливая стоимость здания, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729, руб., округленно, без НДС			
			132 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
 - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
 - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Проанализировав текущее состояние рынка объектов торгового назначения, полученные результаты и их достоверность, Исполнитель принял решение о целесообразности присвоения равных весов доходному и сравнительному подходу
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 02 сентября 2022 г., составила:

146 092 000 (Сто сорок шесть миллионов девяносто две тысячи), руб., без НДС, округленно, в том числе:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **132 000 000 (Сто тридцать два миллиона) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **14 092 000 (Четырнадцать миллионов девяносто две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно**

	стр.
Общая часть	4
Описание 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	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	66
Приложения	
1. Декларация качества оценки	69
2. Список используемой литературы	70
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	71
4. Полисы страхования ответственности	72
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	73
6. Фотографии Объекта оценки	74
7. Копии предоставленных документов	79
8. Дополнительные материалы и расчеты	123
9. Информация из сети Интернет	



- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predeterminedenной стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения СМАО

Генеральный директор

ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д

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
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ 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»
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ 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 (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru/>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2021 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2021, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2021 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки, часть 1, под ред. Лейфера Л. А., 2022 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки, часть 2, под ред. Лейфера Л. А., 2022 г. Нижний Новгород



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
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, ознакомился 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 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525563.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 091147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901021	
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 имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность оценщика по договору страхования, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Бюро АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиской Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5818/21Н от «17» мая 2021 г.	

Договор (Перенесенный/Возмещенный): 0991R/776/20156/21
 Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		18 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, ознакомился 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 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525563.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590609645632	
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 (Выгодобрибрателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинением которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлен претензии; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, которые заявлены 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 (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Систерова Наталья Николаевна	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Ущербная, коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0804/20 от 01.04.2020 г.	

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
 fa21bda6-a95-4cb0-975c-20820e20e4d6
 Страница 69 из 138





Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 70 из 138





Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 71 из 138



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Прилегающая территория



Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 72 из 138

Прилегающая территория



Прилегающая территория



Входная группа



Входная группа



Зона разгрузки



Внутренние помещения (первый этаж)



Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 73 из 138



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 74 из 138



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 75 из 138



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



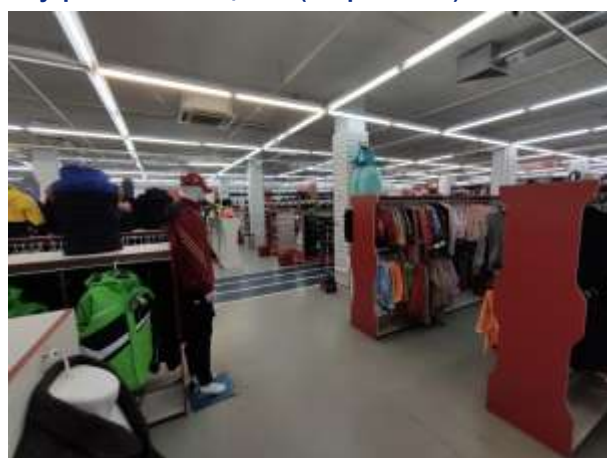
Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 76 из 138

Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 77 из 138

форма №6003

Разрешение на перепланировку, реконструкцию, переоборудование не предъявлено

№

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
«ГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ Здание
(вид объекта учета)
магазин "Самокат"
(наименование объекта учета)


Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Егорьевский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Егорьевск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Советская
Номер дома	4	
Номер корпуса		
Номер строения	4	
Литера	Б, Б1, Б2	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	48-212-002-000025146-0001
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на _____ « 25 » июля 20 14 года

Начальник Возвращенного отделения _____ Сырцова Т. В.
(подпись) (Фамилия И.О.)



СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателе объекта	4
4	Ситуационный план (схема) земельного участка	5
5	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	8
6	Экспликация на объект	7-10
7	Полтажный план	11-13
8	Экспликация помещений к поэтажному плану здания (строения)	14-16
9	Отметки об обследовании и составлении технического паспорта	17

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б, Б1, Б2
4	Число этажей надземной части / подземной части	Б - 2, тех. этаж/0, Б1 - 1/0, Б2 - 1/0
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	Б - 2507/2007, Б1 - 2013- , Б2 - 2013-
6	Год реконструкции/капитального ремонта	
7	Общая площадь/основная (кв. м.)	3320,0/2498,8
8	Процент износа (%)	Б - 5, Б1 - 0, Б2 - 0
9	Балансовая стоимость, руб.	-
10	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Литера	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	



2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименования объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Периметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в рублях; - для физических лиц - на дату обследования (руб.).
				длина	ширина		
1	2	3	4	5	6	7	8
б	магазин "Семька"	2007	кирпичные	м3	12019	1094,2	28827
б/1	Остатки пристройки	2013	кирпичные	м3	1222	317,4	48131
б/2	Остатки пристройки	2013	кирпичные	м3	131	36,3	1568

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

Водопривод	Канализация	Отопления				Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон	
		Централизованное	от тепловой электростанции	от собственной котельной	от А/Т		Централизованное	от индивидуальных					
2006.5	2006.6	2008.9	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
							2006.5	2008.9				2006.5	2006.5

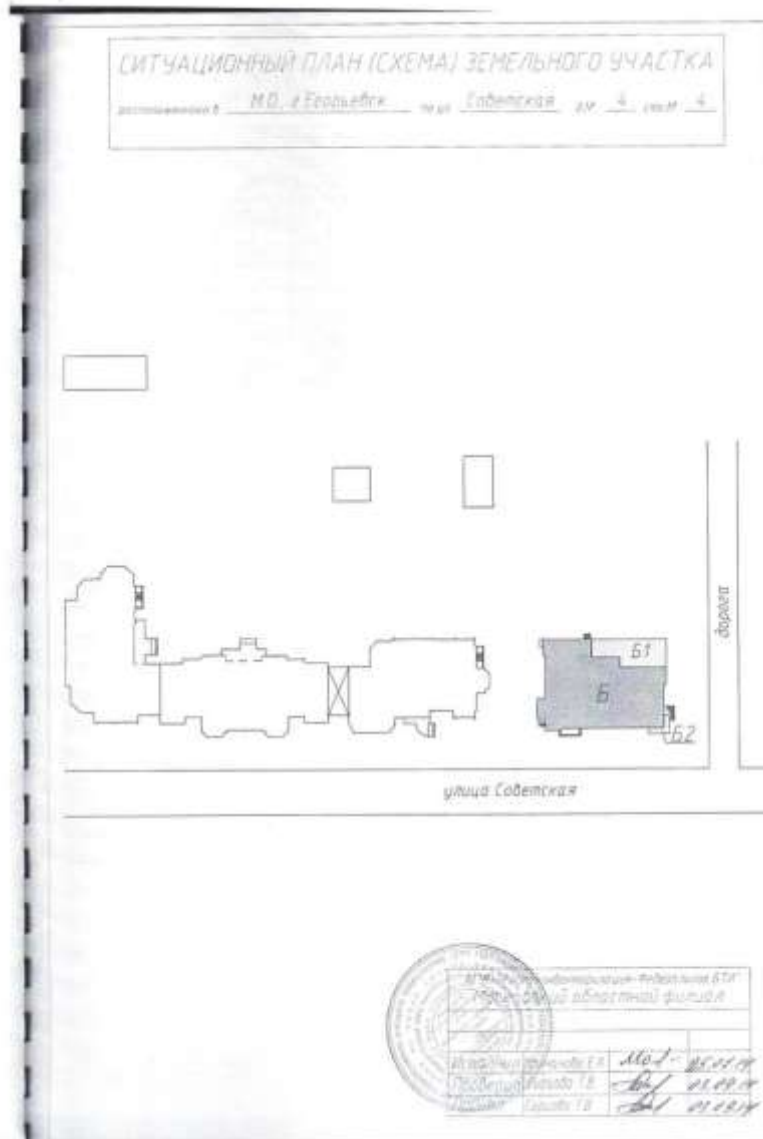
3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - полное или сокращенное наименование в соответствии с Уставом, ИНН/ОГРН, юридический адрес	Вид права, правоустанавливающие документы, реквизиты документа	Доля (часть, литера)
1	2	3	4	5
1	25.07.2014	Общество с ограниченной ответственностью "ЭМ Прокат", ИНН/ОГРН: 7718784870/771601001, ОГРН: 1117746086990, юр. адрес: 127085, г. Москва, ул. Образцова, д. 7	Собственность, договор купли-продажи № 4 от 19.02.2013. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АД №995526 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации №50-03-00/004/2013-292 от 08.04.2013	1

3.1. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ)

№	Дата записи	Наименование ограничения (обременения) и его характеристики, реквизиты документа	Сведения о субъекте, в пользу которого установлены ограничения, обременения
1	2	3	4





5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насаждения	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		1988.4						

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ
 6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
Б	Основное строение 1 этаж	$48.8824 \cdot 38 + 0.7871 \cdot 54 + 0.7878 \cdot 7 + 3.4078 \cdot 85 + 4.3371 \cdot 93 + 12.0771 \cdot 8 + 12.42 \cdot 25 + 89$	1555.4	1663.4	4.00	6214
	2 этаж	$2830 \cdot 48.8833 + 7871 \cdot 33 + 14278.8$ $8 + 10.87 \cdot 12.07$	1540.9		4.00	6227
	Технический этаж	$78.877 \cdot 13$	141.7		2.67	378
	Открытые площадки	$1.437 \cdot 27$	4.7	4.7		
		$2.652 \cdot 88$	7.1	7.1		
		$8.267 \cdot 32 + 1.0471 \cdot 80$	293.3	293.3		
		$4.224 \cdot 33 + 2.5872 \cdot 22$	18.5	18.5		
Б1	Основная пристройка	$38.8171 \cdot 18 + 11.8794 \cdot 33$	817.4	217.4	3.88	1222
Б2	Основная пристройка	$8.9177 \cdot 32 + 8.3475 \cdot 37$	36.3	36.3	3.80	131
			ВСЕГО	1988.4	X	14172



6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определяющие физического износа

Литера Б Год постройки 2007 Число этажей подземный наземных II
 2, 10, 11 этаж
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки гипсовые

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Заглублен по глубине	Наличие коррозии	Удельный вес в общей массе при расчете износа в %	% износа в среднем (пр. 100/100)	Текущее состояние	
								элементов	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент	железобетонный	хорошо	25	1	25	1,3		
2	Стены и перегородки	каменные	хорошо	32	1	32	1,6		
3	Перекрытия								
	Перекрытия черновые	железобетонные	хорошо	14	1	14	0,7		
	Перекрытия отделочные	железобетонные	хорошо						
4	Полы	каменные, цементные	хорошо	9	1	9	0,45		
5	Потолки	штукатурные	хорошо	9	1	9	0,45		
6	Двери	деревянные	хорошо	3	1	3	0,1		
7	Отделочные работы	штукатурка, обшивка, штукатурка, отделка, лакокрасочные работы	хорошо	3	1	3	0,15		
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства								
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление центральное, водоснабжение центральное, канализация центральная, горячее водоснабжение центральное, электроснабжение индивидуальное, телефонная сеть, вентиляционная система, кондиционирование центральное	хорошо	5	1	5	0,25		
9	Прочие	штукатурка, добротная	хорошо	3	1	3	0,15		
				Итого:		100	130	9	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Сумма износа по 100}}{\text{Удельный вес стр. 7}} = 9$

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определяющие физического износа

Литера Б1 Год постройки 2013 Число этажей подземный наземных I
 1
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки гипсовые

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Заглублен по глубине	Наличие коррозии	Удельный вес в общей массе при расчете износа в %	% износа в среднем (пр. 100/100)	Текущее состояние	
								элементов	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент	бетонный	хорошо	6	0,01	4,86			
2	Стены и перегородки	штукатурные, "сэндвич"-панели	хорошо	9	0,91	7,29			
3	Перекрытия	металлическая балка	хорошо	8	1	8			
4	Крыши	металлическая	хорошо	6	1	6			
5	Полы	бетонные	хорошо	8	1	8			
6	Потолки	гипсовые, деревянные, металлические	хорошо	27	1	27			
7	Отделочные работы		хорошо	3					
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства								
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	электроосвещение открытое, проводка, отопление центральное	хорошо	20	1	20			
9	Прочие	штукатурка, добротная	хорошо	17	1	17			
				Итого:		100	94,16	0	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Сумма износа по 100}}{\text{Удельный вес стр. 7}} = 0$



6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера: Б2 Год постройки: 2013 Число этажей: 1

Группа капитальности: IV Вид внутренней отделки: прованс

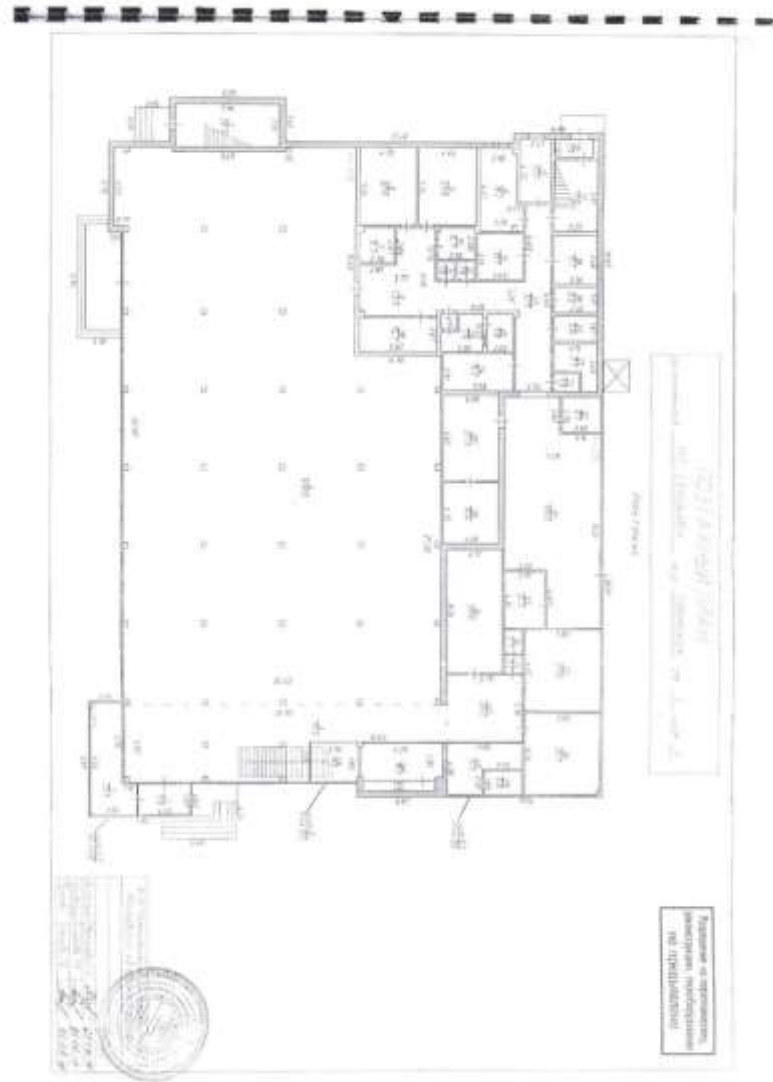
п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние	Удельный вес по площади	Удельный вес по объему	Удельный вес конструктивных элементов по площади	Удельный вес конструктивных элементов по объему	Износ в %	% износа в соответствии с формулой (ст. 13 п. 2 ст. 135 ГК РФ)	Технический износ в %		
										по площади	по объему	
1	Фундамент	бетонный	хорошо	4	3,88	2,3						
2	Стены в надземной части	каменные	хорошо	24	0,65	15,5						
3	Перекрытия	металлическая балка	хорошо	30	1	16						
4	Кровля	металлочерепица	хорошо	0	1	0						
5	Полы	линолеум	хорошо	1,2	1	1,2						
6	Потолки	натяжные	хорошо	11	1	11						
7	Отделочные работы		хорошо	5								
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства											
	Внутренние санитарно-технические устройства	установка центрального электроснабжения, электропроводка, отапливаемый пол	хорошо, хорошо	17	1	17						
9	Прочие											
	отделочные работы	штукатурка	хорошо	4	1	4						
	Итого:			100		67,2		0				

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{числитель} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1968 года, руб.

Литера по плану	Часть здания, пристройки	Исчисление инвентаризационной стоимости			Стоимость, определенная по таблицам	Коэффициент износа	Стоимость, определенная по формуле	Поправки к стоимости (коэфф.)	Коэффициент пересчета стоимости	Стоимость, определенная по формуле	Квадратные метры помещений, кв. м	Высота, стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.		
		Исчисление инвентаризационной стоимости	Исчисление инвентаризационной стоимости	Исчисление инвентаризационной стоимости												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Б	Основная структура	23	36	м3	23,6	1				23,6	15818	300000	0	268827		
Б1	Основная пристройка	33	18	м3	92,2	0,94	0,8			31,75	1222	46131	0	40131		
Б2	Основная пристройка	33	24	м3	17,2	0,87	0,8			11,47	131	1968	0	1968		





Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 83 из 138





В. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула площади помещения	В том числе (кв.м.):			Высота (м.)	Площадь, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
					Общая площадь (по п. 5)	основной	эксплуатационной		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б2	1	1	Коридор	2,974,02	9,0	9,0	3,00		
		2	Торговый зал	9,075,54-1,1976,18	23,1	23,1	3,50		
Б	1	3	Коридор	0,9779,81-3,09*10,43-0,43*0,4	115,3		115,5	3,70	
		4	Торговый зал	42,68*24,43-18,48*6,38-0,93*0,75-0,32*9,88-0,45*0,48*32,00	108,8	108,8	3,70		
		5	Лестничная клетка	3,077,90	28,3	28,3	3,70		
		6	Входная группа	5,77*4,48-2,80*2,80+2,70*0,17-0,37*0,44+0,05*2,25	43,9		43,8	3,70	
		7	Задвальный	2,77*2,70-0,30*0,20	6,1	6,1	3,70		
		8	Мероприятий кабинет	3,20*4,30	22,8	22,8	3,70		
		9	Мероприятий кабинет	3,34*4,48	23,8	23,8	3,70		
		10	Иванов кабинет	2,00*2,00-0,30*0,30	3,7	3,7	3,70		
		11	Туалет	1,30*1,30	1,8		1,8	3,70	
		12	Туалет	1,30*1,40	1,8		1,8	3,70	
		13	Раздевалка	3,21*3,03	11,7		11,7	3,50	
		14	Канцелярия	6,22*3,20-4,30*0,47-0,40*0,20-0,40*0,20	18,2		18,2	3,70	
		15	Кабинет	4,72*3,50	11,4	11,4	3,70		
16	Табурет	2,07*1,30	3,0		3,0	3,70			
17	Лестничная клетка	0,37*3,27	12,8		12,8	3,70			
18	Телевизионный кабинет	3,48*3,30	11,7		11,7	3,70			
19	Эк. цитовый	1,30*3,33	6,8		6,8	3,70			
20	Эк. цитовый	1,30*3,14	6,3		6,3	3,70			
21	Салонный кабинет	3,03*2,10-1,50*2,13	6,1	6,1	3,0	2,70			
22	Кладовая	1,40*2,00	3,0		3,0	2,70			
23	Коридор	14,03*2,70-0,80*1,05-0,40*0,37+2,10*0,45	32,9		32,9	3,70			
24	Кабинет	2,91*3,58	16,2	16,2	3,70				
25	Кабинет	2,80*2,00	5,8	5,8	3,70				
26	Кабинет	2,03*2,20-1,38*1,38	7,3	7,3	3,70				
27	Кабинет	1,23*1,20	1,4	1,4	3,70				
28	Мероприятий кабинет	2,67*2,67	15,7	15,7	3,70				
29	Мероприятий кабинет	6,07*4,09	27,3	27,3	3,70				
30	Мероприятий кабинет	4,78*4,28	18,4	18,4	3,70				
Б1	1	31	Ситинг	17,84*7,49-2,82*2,18-4,48*3,20	110,8		110,8	3,70	
		32	Кабинет	2,70*2,30	6,1	6,1	3,70		
		33	Ситинг	4,20*2,30	12,7	12,7	3,70		
		34	Торговый зал	9,34*4,17	38,8	38,8	3,70		
35	Торговый зал	1,50*1,47	2,2	2,2	3,70				



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б1	1	26	Туалет	1.87*1.87	3.7		3.7		
		27	Торговый зал	5.42*5.83	31.4	27.4		3.75	
		38	Торговый зал	6.31*5.83-0.10*0.43	36.7	36.7		3.75	
		39	Кабинет	1.69*2.25	3.8	3.8		3.75	
		40	Торговый зал	4.00*5.83-2.00*0.83	17.1	17.1		3.75	
41	Кладов	5.18*5.78	30.0		30.0	3.75			
Б		42	Торговый зал	2.83*5.28-0.32*5.56-0.32*0.12-3.32*5.12	18.2	18.2		3.75	
		43	Порядок	0.81*5.24	4.3		4.3	3.75	
		44	Торговый зал	3.68*5.78-0.22*5.45-0.24*0.12	11.4	11.4		3.75	
Итого по 1 этажу				1782.0	1166.3	523.1			
Б	2	1	Торговый зал	48.42*25.14-0.38*5.68-0.72*1.13-19.12*1.49-2.30*7.49-0.45*0.45*36.00	1180.3	1180.3		3.72	
		2	Лестничная клетка	7.97*5.59	28.4		28.4	3.72	
		3	Коридор	1.89*2.82	5.3		5.3	3.72	
		4	Сараюшек	5.10*2.54	13.0	13.0		3.72	
		5	Кабинет	5.10*3.81-0.43*0.38	19.3	19.3		3.72	
		6	Касса	2.38*2.33	5.5	5.5		3.72	
		7	Кабинет	2.85*2.38	6.3	6.3		3.72	
		8	Лестничная клетка	6.89*3.27	22.5		22.5	3.72	
		9	Коридор	7.54*8.27+1.30*1.33-6.84*5.38	18.0		18.0	3.72	
		10	Зал ожидания	2.45*3.35+1.41*1.33-0.48*5.20	8.7		8.7	3.72	
		11	Рядовые	2.88*3.31+1.18*1.26	8.6		8.6	3.72	
		12	Рядовые	3.88*3.43+1.36*2.15+2.21*5.12	8.9		8.9	3.72	
		13	Тамбур	2.42*1.45	3.5		3.5	3.72	
		14	Склад	8.08*5.94+3.89*3.61+2.62*1.68	38.0		38.0	3.72	
		15	Склад	12.10*2.62+18.78+15.84*2*1.23+4.53*2*3.00	41.8		41.8	3.72	
		16	Столбы	3.84*5.46	13.3	13.3		3.72	
		17	Кладов	2.33*1.34-0.39*0.42	2.9		2.9	3.72	
		18	Туалет	2.34*1.34-0.39*0.42	2.9		2.9	3.72	
		19	Туалет	1.22*2.34+0.34+1.22*2*1.14	4.8		4.8	3.72	
Итого по 2 этажу				1428.6	1237.7	191.9			
Б	Техэт. вкл.	1	Лестничная клетка	6.99*3.28	22.5		22.5	2.37	
		2	Служебное помещение	5.01*3.43	12.3		12.3	2.37	
		3	Служебное помещение	3.17*3.58	11.3		11.3	2.37	
		4	Служебное помещение	3.85*3.73-0.20*0.36	11.3		11.3	2.37	
		5	Служебное помещение	5.78*2.31	13.3		13.3	2.37	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	Техэт. вкл.	1	Служебное помещение	13.36*3.60-7.19*0.86-8.88*1.20+1.38*1.27-0.43*0.80-0.22*0.24	37.2		37.2	2.37	
		2	Служебное помещение	1.38*1.88	1.4		1.4	2.37	
		Итого по 3 этажу				109.3		109.3	
Итого по зданию				3320.9	2496.8	824.3			



9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнен		Проверен	
		Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
25.07.2014	03.08.2014	Мельников В. А.	<i>[Подпись]</i>	Сидорова Т. В.	<i>[Подпись]</i>

107

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Регистр" на Московской области
Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр"

6331

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Этапы
Сведения об объекте недвижимого имущества

Лист №	Всего листов	3
ФГИС учета 2013 г. № МСД-33-30-130022		
Кадастровый номер	50:08:0060006:1724	
Номер кадастрового квартала	50:08:0060006	
Паспортный номер	40:212:002:000026140:0001_40:212:002:000026140:0001_И	
Дата выдачи номера и государственной регистрации недвижимости	27.07.2012	

Описание объекта недвижимого имущества

1 Адрес (полное наименование)	Московская область, Горьковский р-н г. Егорьевск, ул. Советская, д.4		
2 Основная характеристика:	этажность	1/20 в	с/н
	этажность (этаж)	этажность	этажность (этажность)
3 Планировка	Планировка отсутствует		
4 Планировочный документ	Метрица "С. домов"		
5 Количество этажей, и том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0		
6 Материал наружных стен	Кирпичные		
7 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	2007		
8 Кадастровый номер объекта недвижимости (участка)	50:08:0060006:1724		
9 Кадастровый номер объекта недвижимости (участка), в пределах которого расположен объект недвижимости	50:08:0060006:1724		
10 Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	---		
11 Кадастровый номер помещений, расположенных в здании или сооружении	---		
12 Сведения о правах	---		
13 Сведения о законных и иных ограничениях в отношении использования	---		
14 Ссылки на документы	---		
15 Сведения об административных актах: Орешкин Олег Георгиевич, 48-05-018, ООО "Земельные Ресурсы", 06.04.2012 г.	Дубликат кадастрового свидетельства		
16 И.1 Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного из объекта недвижимости	---		
И.2 Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного из объекта недвижимости	---		
И.3 Кадастровый номер объекта, подлежащего обременению кадастрового учета	---		
17 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (сведения о законных ограничениях в отношении объекта недвижимости имеют статус права собственности)	Сведения об объекте недвижимости		

И.п. кадастровый Горьковский отдел: *[Подпись]* А. В. Сидорова
полномочный представитель (подпись)

М.П.



КЛ2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Екатеринбург
(ИП) области Свердловской области

Лист № 2 Всего листов 3

707 серия 2017 г. № МД-12/00-11/0002
Кадастровый номер: 50:01:0080601/029

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке:

Масштаб 1:1000

И.л. подполковник Уртинский А.В.
Подпись: [подпись] М.П. [печать]

А. В. Струтинская
Подпись: [подпись] М.П. [печать]

КЛ3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Екатеринбург
(ИП) области Свердловской области

Лист № 3 Всего листов 3

707 серия 2017 г. № МД-12/00-11/0002
Кадастровый номер: 50:01:0080601/029

Сведения о части здания, сооружении

Помещ. №	Учетный номер части	Основные характеристики, единица измерения			Объемно-кассовый учет	Характеристика части
		(кв.м)	(кв.м)	(кв.м)		
1	---	---	кв.м	---	---	Итого

И.л. подполковник Уртинский А.В.
Подпись: [подпись] М.П. [печать]

А. В. Струтинская
Подпись: [подпись] М.П. [печать]



Утверждена
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005 года № 698

Кому Обществу с ограниченной ответственностью
наименование застройщика
«Строительная фирма «Жилье XXI»
(фамилия, имя, отчество для граждан полное наименование организации)
140300, Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, 132
для юридических лиц, почтовый индекс, адрес

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию № RU50535000-85
от « 10 » мая 2007г.

1. Администрация Егорьевского муниципального района Московской области
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства (неужное зачеркнуть)
магазина в квартале жилой застройки средней этажности
наименование объекта капитального строительства
проект шифр №108-П/05-4
в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу: 140300, Московская область, г. Егорьевск,
полный адрес объекта капитального строительства с указанием
ул. Советская, д. 4, строение 4

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем всего	куб. м.		13307,0
в том числе надземной части	куб. м.		-
Общая площадь	кв. м.		3111,6
площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м.		
количество зданий	штук	1	1


ГЛАВА
ЕГОРЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 10.05.2007 № 1104

Об утверждении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 10.05.2007г. №RU 50535000-85

В соответствии со статьей 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ, на основании поданного заявления ООО «Строительная фирма «Жилье XXI» и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.05.2007г. №RU50535000-85 «О приемке в эксплуатацию законченного строительством магазина в квартале жилой застройки средней этажности общей площадью 3111,6 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4.» (Приложение: разрешение на 1 л. в 1 экз.)
2. Разрешить эксплуатацию магазина в квартале жилой застройки средней этажности.

Глава Егорьевского муниципального района  М.Т. Изворов

001220

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 88 из 138



Управление 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

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 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:30:0010507:120		
Номер кадастрового квартала:	50:30:0010507		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4		
Площадь:	5216 +/- 25		
Кадастровая стоимость, руб:	8978509.44		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:30:0000000:1729		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов торговли		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна, действующий от имени заявителя - Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413 на основании документа: Доверенность		

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



Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 89 из 138

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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:30:0010507:120-50/030/2017-8 20.07.2017 15:44:21
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		06.05.2021 10:01:42
	номер государственной регистрации:		50:30:0010507:120-50/117/2021-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.07.2017 по 28.02.2032 с 20.07.2017 по 28.02.2032
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно пять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждена Приказом, выдан 16.03.2017 Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.03.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

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



Лист 3

Земельный участок		Лист 3	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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



Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 91 из 138

Financial
Consulting
Group



Раздел 4 Лист 4

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 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:	-121	
полное наименование должности	подпись		
	М.П.	ДАБУТНА М.Г. Инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
 fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
 Страница 92 из 138



Управление 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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:30:0000000:1729		
Номер кадастрового квартала:	50:30:0010507		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 46:212:002:000026140:0001; Условный номер 46:212:002:000026140:0001, Б; Условный номер 50-50-30/016/2007-087		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4		
Площадь:	3320.9		
Назначение:	Нежлое		
Наименование:	ТЦ "Город"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007		
Год завершения строительства:	2007		
Кадастровая стоимость, руб:	130675550.29		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:30:0010507:120		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для записи в раздел: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна, действующий от имени заявителя - Общество с ограниченной ответственностью "КСИ Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413 на основании документа: Доверенность		

полное наименование должности	подпись	НАБУТНИНА М.Г. ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	--

М.П.

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 93 из 138

Financial
Consulting
Group



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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно пять" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:30:0000000:1729-50/030/2017-16 20.07.2017 16:07:15
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		06.05.2021 10:13:31
	номер государственной регистрации:		50:30:0000000:1729-50/117/2021-25
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.07.2017 по 28.02.2032 с 20.07.2017 по 28.02.2032
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно пять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом, выдан 16.03.2017 Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.03.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

ДАБУТИНА М.Г.

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 94 из 138

Financial

Consulting

Group



Здание		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
6 мая 2021г.		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729
4.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	20.07.2017 16:07:24
	номер государственной регистрации:	50:30:0000000:1729-50/030/2017-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.09.2013 по 27.09.2023 с 27.09.2013 по 27.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № ЕГ-09, выдан 08.08.2013, дата государственной регистрации: 27.09.2013, номер государственной регистрации: 50-50-30/043/2013-109
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



полное наименование должности	подпись	ДАВУТИНА М.Г. ИНЖЕНЕРЫ, ФОРМАЛИЗЕР
-------------------------------	---------	---------------------------------------

М.П.

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6

Страница 95 из 138

Financial

Consulting

Group



Раздел 4 Лист 4

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 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
<p>50:30:0010507-120/1 120</p>			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		-121
полное наименование должности	подпись	Инициалы, фамилия	
	М.П.	ДАБУТИНА М.Г.	

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 96 из 138



Договор аренды нежилых помещений от «06 августа 2012 г. № 07-09

Экземпляр ООО «Лента», предоставляющий по адресу: Санкт-Петербург, ул. Саушкина, 112 (в 2013 г.)

ДОГОВОР № 07-09 АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва

«06 августа 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭМ Проект», ИНН 7719788879, ОГРН 1117746586930, зарегистрированное по адресу: Московская область, г. Москва, ул. Образцова, д.7, регистрационный номер 77 М011903003, место нахождения: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7, регистрационный номер 77 М011903003, место нахождения: директор Булыгина Евгения Александровна, действующего на правах единоличного участника от 21.10.2012г. №13/12 (запись от 12.11.2012г. № ГРН 612774481193), именованного подтверждением протоколом общего собрания участников от 23.07.2012г. № 013 (запись от 05.08.2012г. № ГРН 6137747451202), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Лента», ИНН 7814148471, зарегистрированное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Образцова, д.7, регистрационный номер 78 М03005004, на Основном государственном регистрационном номере (ОГРН) 502763024002, место нахождения и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Саушкина, д. 112, в лице финансового директора Лемкина Яко Петер Александр, действующего на основании доверенности от 07.03.2013 № ПД-4348/13, выданной от имени Общества Генеральным директором Даниловым Яном Геннадьевичем, действующего на основании устава (протест в редакции), утвержденного решением единственного участника от 17.04.2012 № 113-1 (запись от 10.05.2012 ГРН именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», и по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре, с учетом упрощения и в сочетании с другими терминами, предусмотренными настоящим Договором, имеют следующее значение:

1.1.1. «Аренда» – временное владение и пользование Арендатором Помещением на условиях настоящего Договора.

1.1.2. «Здание» – нежилое здание (магазин «Савояк»), 3-этажное, тек. этаж, расположенное по адресу: Московская область, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, стр.4, кадастровый лист (или кадастровый номер: 50-05-00101007-087, кадастровый номер: 50-05-002-00030140-0001, лит. Б), с находящимся в нем Помещением.

1.1.3. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 50:30:0105017-1, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 5850 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, в границах которого размещено Здание.

1.1.4. «Помещение» – означает нежилые помещения №№ 1.3-6, 14-31, общей площадью 1422,9 кв.м, расположенные на первом этаже Здания и подлежащие передаче в Аренду в соответствии с условиями настоящего Договора. Нулевой этаж (подземный паркинг) – Федеральным БТИ» 25 апреля 2012 года. Местоположение и границы Помещения обозначены на Плане Помещения (Приложение №1).

1.1.5. «Зона благоустройства» – территория, примыкающая к Зданию часть земельного участка, предназначенная для выполнения работ Арендатором, обозначенная на Ситуационном плане (Приложение №1).

1.1.6. «Места общего пользования» – площади Здания, предназначенные для свободного прохода Посетителей и транзитов, общественные туалеты и помещения, предназначенные для совместного использования Арендатором и общим путем с другими Пользователями Здания.

1.1.7. «Навигация» – система знаков и указателей для Посетителей Здания, расположенная в Местах общего пользования и на Присоединенной территории, позволяющая Посетителям ориентироваться в общем чертёж планировки Здания, определять направление движения в Здании, на Присоединенной территории к нему, а также к месту размещения в Здании Помещения и направление к нему. Навигация должна включать в себя Коммерческое обозначение Помещения и полевой знак (знак обслуживания) Арендатора используемые в оформлении внешнего Арендатора. Объем информации об Арендаторе не должен быть менее объема информации о любом ином Пользователе.

1.1.8. «Гостевая автостоянка» – функционирующая асфальтированная стоянка автомобилей для Посетителей Здания, в том числе Помещения, расположенная не менее чем на 40 (Сорок) метров, размещаемая на Присоединенной территории со свободным подъездными путями к ней, с нанесенной дорожной разметкой, оборудованная дорожными знаками, обозначенная вывеской с навигацией и системой наружного освещения и видеонаблюдения, не являющаяся биоплатной в часы работы Помещения. Границы автостоянки, Гостевой автостоянки и Зоны парковки и Зоны парковки должны быть обозначены знаками Арендодателя в любое время суток.

1.1.9. «Присоединенная территория» – земельный участок, Гостевая автостоянка, стоянка, тротуары, благоустроенная территория, подъездные дорожки для транспорта к Гостевой автостоянке и Зоне парковки должны быть обозначены знаками Арендодателя в любое время суток.

1.1.10. «Коммунальные услуги» – коммунальные ресурсы, перечисленные в Приложении №2, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешением использования.

1.1.11. «Коммунальные ресурсы» – водопроводная вода, горячая вода, электроснабжение, тепловая энергия, сточные воды.

1.1.12. «Интеллектуальные услуги» – сопутствующие Аренде услуги, оказываемые Арендодателем Арендатору в соответствии с Разрешением использования ИИС, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешением использования.

1.1.13. «Вывеска и реклама Арендатора» – вывеска, рекламная, информационная конструкция Арендатора, а также реклама Арендатора и рекламируемой им продукции, размещаемые в согласованных с Арендодателем местах на

Договор аренды нежилых помещений от «06 августа 2012 г. № 07-09

Экземпляр ООО «Лента», предоставляющий по адресу: Санкт-Петербург, ул. Саушкина, 112 (в 2013 г.)

«06 августа 2012 г.

1.14. «Коммерческое обозначение Помещения» – коммерческое обозначение, используемое Арендатором или индивидуальными Помещением, указываемое в «Лента».

1.15. «Коммерческое обозначение Здания» – коммерческое обозначение, используемое Арендодателем для индивидуализации Здания, указываемое в «Торговый центр «Горький»».

1.16. «Срок Аренды» – 10 (Десять) лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Помещение.

1.17. «Срок передачи Помещения» - срок, в течение которого Арендодатель обязуется передать Помещение в Помещение, не исключая условий настоящего Договора, то есть не позднее «01» октября 2013 года. С конкретной датой передачи Помещения в разный период Арендодатель извещает Арендатора не позднее, чем за 2 (два) рабочих дня письменно или по адресу электронной почты pr@lenta.ru.

1.18. «Акт приема-передачи Помещения в Аренду» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендодателя перед Арендатором по передаче Помещения в Аренду, а также обязательств Арендатора по приему Помещения в Аренду и пользование им на условиях настоящего Договора.

1.19. «Акт возврата Помещения за Арендатора» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендатора по возврату Помещения в Аренду, а также обязательств Арендодателя по приему Помещения по истечении либо при досрочном прекращении действия настоящего Договора.

1.20. «Разрешение использования» – означает использование Арендатором Помещения с целью осуществления в нем своей коммерческой деятельности, а именно: опто-розничные торговые, производственными и непромышленными производствами, в том числе алкогольной продукции и табачными изделиями, с организацией мест торговли, оказания услуг (маркетинговые услуги по продвижению, выкладка товара, организация дискуссионных мероприятий, размещение рекламных объявлений и т.п.).

1.21. «Арендные платежи» – означает платежи за пользование Арендатором Помещением, а также иные обязательства, предусмотренные в разделе 9 Договора, устанавливаемые Арендатором Арендодателю по настоящему Договору.

1.22. «Исключительные помещения» – помещения в Помещении и Здании, которые не могут быть отпущены Арендодателем в соответствии с условиями Договора. Таковыми, в частности, являются: помещения, имеющие архитектурное, инженерное, конструктивные и иных систем как в Помещении, так и в Здании (за исключением торговых и технологических оборудования Арендатора).

1.23. «Исключительные помещения» – помещения Арендатором за свой счет помещения, которые могут быть отпущены (демонтированы) без вреда для Помещения и являются собственностью Арендатора.

1.24. «Дата открытия Помещения» – дата начала работы расчетно-кассового узла Арендатора в Помещении – не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты передачи Арендатору Помещения по Акту приема-передачи Помещения в Аренду. Конкретная дата открытия Помещения определяется на основании уведомления Арендатора, по адресу электронной почты pr@lenta.ru, не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до открытия помещения или по адресу электронной почты pr@lenta.ru.

1.25. «Орган власти» – любой российский орган исполнительной, законодательной или судебной власти (федеральный, региональный или местного уровня в зависимости от ситуации), должностное лицо, а также любой учреждение или предприятие государственной собственности, обладающее властными полномочиями.

1.26. «Исполнительный орган» – означает территориальный отдел Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) или иной Орган власти, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.27. «БТИ» – организация, уполномоченная по месту нахождения Здания на проведение государственного технического учета и/или технической инвентаризации объектов капитального строительства, или любой Орган власти, уполномоченный на осуществление аналогичных функций.

1.28. «Посетители» – граждане, предприниматели, представители предпринимателей и юридические лица, заключившие с Арендодателем торговые, порученные возмездные услуги у Пользователей Здания, в том числе у Арендатора.

1.29. «Пользователи Здания» – третьи лица, вступившие в аренду Помещения в Здании, в том числе у Арендатора, владельцы помещений (помещений) Здания, равно как и Арендатором, использующие производственные или Арендатора в Здании, непосредственно не связанные с асфальтированной стоянкой.

1.30. «Дата подписания Договора» – дата, указанная в верхней правой части первой страницы Договора, которая в том числе подтверждает использование Сторонами в документах, относящихся к Договору (квита, акты оказанных услуг, акты сверки, платежные поручения, переписки и прочие).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение, отвечающее условиям Договора, а Арендатор обязуется принять в Аренду такое Помещение, и вносить за него Арендную плату и размеры и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

3.1. Арендодатель заявляет и гарантирует, что он является надлежащим и действительным владельцем Здания, Помещения и в соответствии с условиями Договора, права Арендодателя на Здание, Помещение зарегистрированы в установленном порядке.

3.2. Арендодатель заявляет и гарантирует, что в момент подписания им Договора Помещение (или его часть) не



Документ выдан на основании постановления от 08.04.2013 г. № 07-00

Стороны в аренду и не передают в безвозмездное пользование третьим лицам или в доверительное управление, равно как не предоставляют никаким третьим лицам или не предоставляют в пользование, не являясь объектом действующего инвестиционного договора или договора простого товарищества, под арестом, залоге, залоге, не являются объектом обременения ипотекой (ипотека), залогом (закладом) (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

1.7.1. Арендатор некапитальной Помещения общей площадью 1538,5 кв.м (домовый №№ 1-3/4) на основании договора аренды нежилого помещения от 24.07.2012г. № 07/2012, заключенного с ООО «Сатурн-Премьюм» сроком с 10.08.2012г. на 10 лет, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.04.2013г. за № 50-50-303/42/2012-014, Арендодатель гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения ООО «Сатурн-Премьюм» часть Здания, относящаяся к расторжению указанного договора аренды, передат Арендатору государственному регистрирующему органу (см. п. 5.4 Договора) обратится с заявлением о регистрации указанного помещения в регистрирующий орган, в подтверждение чего передат Арендатору копию соглашения о расторжении и расторжении органа по принятию соглашения о расторжении Договора аренды на государственную регистрацию.

2.2.2. Ипотечка на основании договора об ипотеке от 13.07.2012 №154-336-07/12, заключенного с ЗАО КБ «Россиа-Турбанк», зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.04.2013г. за № 50-50-303/42/2012-038, Арендодатель гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения или к дате окончания срока подачи документов по государственной регистрации Договора (см. п. 5.4 Договора) (в зависимости от того, что наступит раньше) он получит законную копию указанного залогового документа на заключение настоящего Договора, и подтверждение чего передат Арендатору его нотариально заверенную копию.

3.3. В случае если Помещение будет передано Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в Аренду после подписания им настоящего Договора, то Арендодатель принимает на себя обязательство, что данные им в настоящее время данные Договора являются и гарантией действительности на дату передачи Помещения в Аренду. В противном случае Арендодатель обязан возместить Арендатору в полном объеме все убытки и гарантии действительности и выплатить от этого соответствующую сумму в пользу Арендатора в полном объеме.

3.4. Каждая Сторона гарантирует, что Договор подписан с ее стороны лицами, имеющими в соответствии с учредительными документами действующее полномочия, дополнительное согласование Договора с иными органами управления организации или третьими лицами не требуется.

4. ДОКУМЕНТЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЗДАНИЕ

4.1. Документы, относящиеся к Зданию и подтверждающие передачу Арендодателем Арендатору в нотариально заверенный экземпляр при подписании Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду:

4.1.1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности Арендодателя на Здание выдано 08.04.2013г. Уполномоченным федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись о регистрации 50-50-303/042/2013-292, дата регистрации 08.04.2013г.

4.1.2. Документы технической инвентаризации Здания, проведенной 25.04.2012 (технический паспорт, поэтажный план и экспликация).

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор является обязательным для Сторон с даты подписания Договора и считается заключенным с даты его государственной регистрации.

5.2. Договор распространяет свое действие на стороны Сторон, вступившие в Договор подписания Договора.

5.3. Срок Аренды Помещения начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду.

5.4. Подана документы в регистрирующий орган на государственную регистрацию Договора осуществляется Арендодателем в срок не позднее 3 (Три) месяца с даты подписания Сторонами настоящего Договора, и при наличии у Арендодателя трех экземпляров Договора вместе с документами Арендатора, необходимыми для государственной регистрации Договора (нотариально заверенные копии учредительных документов, решение о назначении генерального директора, нотариально заверенные копии свидетельств о государственной регистрации Арендатора в качестве юридического лица, свидетельства, связанные с внесением изменений в устав и избранием генерального директора). Арендатор предоставляет Арендодателю документы Арендатора, указанные в настоящем пункте Договора, одновременно с передачей подписанного от своей стороны Договора, с чем Стороны подписывают соответствующий акт приема-передачи документов.

5.5. В случае приостановления (паузы) регистрирующим органом рассмотрения поданных на государственную регистрацию Договора документов по причине их неполноты, наличия в Договоре или в иных документах ошибок, или при наличии иных препятствующих государственной регистрации Договора, причин, Арендодатель обязуется немедленно уведомить Арендатора о приостановлении (паузы) в государственной регистрации с указанием ее причин и перечнем действий, которые необходимо выполнить Сторонам для ее устранения. Одновременно с указанием причин Арендодатель обязан разработать проект внесения необходимых изменений в Договор и предоставить его на подписание Арендатору. Если регистрирующий орган запросит для государственной регистрации (подписи) подлинники документов, выданные третьими лицами (Органы власти, БТИ и прочие), то Стороны, от которой зависит получение таких документов, обязана немедленно обратиться в соответствующий орган (структуру) с надлежаще оформленным запросом на предоставление (исправление) таких документов. Одновременно такие Стороны обязаны уведомить другую Сторону о принятых мерах и плановой дате получения необходимых документов.

5.6. В срок не более 5 (пяти) рабочих дней после завершения государственной регистрации Договора, Арендодатель обязуется получить в регистрирующем органе все экземпляры Договора и передать Арендатору его экземпляры Договора, за исключением случаев, когда регистрирующий орган выдает Арендодателю только один экземпляр Договора.

5.7. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора несет Арендатор. Арендатор возмещает Арендодателю уплаченную им государственную пошлину в течение 5 (пяти) рабочих дней с мо-

Документ выдан на основании постановления от 08.04.2013 г. № 07-00

менты инвентаризации Арендодателем счета на оплату. Расходы, связанные с получением документов, необходимых для государственной регистрации, внесением изменений в указанные документы, которые могут возникнуть в случае изменения постановления (постановления) регистрирующим органом рассмотренные подлинники, которые могут возникнуть в случае изменения постановления, от которой зависит предоставление (исправление) такого документа. Расходы, связанные с оплатой пошлины по оплате государственной пошлины и расходам, связанным с получением документов БТИ, несет сама инвентаризация таких инвентаризаций, дополнений к настоящему Договору, а также расходы Стороны.

5.8. Порядок государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору аналогичен порядку государственной регистрации Договора, описанному в настоящем разделе.

5.9. По окончании срока Аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок перед третьими лицами. Для реализации своего преимущественного права в соответствии с настоящим Договором Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он излагает свое желание воспользоваться данным преимущественным правом, в письменной форме, в котором он уведомляет Арендодателя о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока Аренды. В течение 1 (одного) месяца после получения такого уведомления Арендодатель обязуется издать Арендатору оферту, указывающую новый срок аренды (далее - «Новый Срок аренды»), и также предложить Арендатору плату за Новый Срок аренды (далее - «Новая Арендная плата»). Если Стороны не смогут согласовать Новый Срок аренды и Новую Арендную плату к моменту, когда по истечении срока Аренды останется 10 (десять) рабочих дней, предусмотренное в настоящем пункте преимущественное право прекращается.

5.9.7. Если Стороны согласуют Новый Срок аренды и Новую Арендную плату и подписывают соответствующее дополнительное соглашение до истечения срока Аренды, то дополнительное соглашение вступает в силу для Сторон на следующий день после истечения срока Аренды, и настоящий Договор продлевается на Новый Срок аренды на условиях, согласованных Сторонами.

Е. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение в течение срока передачи Помещения в Аренду. В необходимых случаях Арендодатель передает Арендатору ключи от Помещения в Аренду.

6.1.1. Помещение считается переданным Арендодателем Арендатору в Аренду с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду.

6.2. Уполномоченными представителями Сторон на подписание от их имени Акта приема-передачи Помещения в Аренду являются:

от стороны Арендодателя – уполномоченный исполнительный орган, от стороны Арендатора – Механик Михаил Юрьевич.

6.3. На дату передачи Помещения в Аренду Помещение должно быть чистым и свободным от имущества Арендодателя и третьих лиц, не относящихся к использованию Арендатором Помещения.

6.4. В случае несоответствия передаваемого Помещения требованиям Договора, включая требования по его обеспечению коммунальными ресурсами в соответствии с Правилами №93, несоответствия заявленным и фактическим данным Арендодателем в разделе 3 Договора, Арендатор вправе отказаться от принятия Помещения в Аренду и подписать данные Акта приема-передачи Помещения в Аренду. В этом случае Стороны составляют и подписывают двусторонний акт о выявленных недостатках и согласовывают сроки их устранения Арендодателем.

6.4.1. При отказе или уведомлении Арендодателя от подписания акта о выявленных недостатках Арендатор делает в нем отметку об этом, подписывает и отправляет его Арендодателю заказным письмом с уведомлением о вручении или иным образом передат Арендодателю.

6.4.2. Недостатки, зафиксированные в акте о выявленных недостатках, Арендодатель обязан исправить своими силами и за свой счет в разумный срок, если иной срок не будет указан в акте. Если срок не будет указан в акте, и при одностороннем акте – со следующего рабочего дня после его получения.

6.4.3. Арендатор при наличии недостатков вправе подписать Акт приема-передачи Помещения в Аренду с оговоркой в нем о наличии недостатков или с оговорочными составленными Сторонами акт о выявленных недостатках.

6.4.4. Арендатор обязан незамедлительно сообщить Арендодателю обо всех выявленных недостатках в Помещении, о которых Арендатор сразу известил после получения Помещения в Аренду. Серьезные недостатки фиксируются и устраняются Арендодателем в период и срок, установленный настоящим п. 6.4 Договора.

6.4.5. Выявленные при передаче Арендатору Помещения недостатки или обнаруженный серьезный недостаток влечет для Арендатора обязанность оплатить Помещением на соответствующий срок устранения Арендодателем недостатки без скидки сроков, за которые отвечает Арендодатель.

6.5. Помещение подлежит возврату из Аренды Арендодателю к дате окончания срока действия Договора в соответствии с условиями, установленными в Акт приема-передачи Помещения в Аренду, с учетом естественного износа Помещения, устраненных Арендодателем серьезных недостатков, и с учетом сделанных Арендатором необходимых улучшений, без передачи Арендодателем серьезных недостатков, и с учетом сделанных Арендатором необходимых улучшений.

6.6. При досрочном расторжении Договора Арендатор обязан возместить Арендодателю Помещению в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента расторжения Договора. При этом, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю Арендную плату за весь период до момента возврата Помещения Арендодателю в соответствии с условиями Договора.

6.7. Помещение считается возвращенным от Арендатора Арендодателю из Аренды в день подписания Сторонами Акта возврата Помещения из Аренды. При отказе или уведомлении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения из Аренды, такое Акт подписывается Арендатором с участием представителя, осуществляющей охрану Здания (при отсутствии организации, осуществляющей охрану Здания, или при уведомлении не представляющей заинтересованной организацией, осуществляющей охрану Здания, и соответствующий отчет и отправляется Арендодателю заказным письмом с уведомлением о вручении или иным образом передат Арендодателю. Помещение в указанном случае будет считаться возвращенным Арендодателю в день составления Арендатором указанного одностороннего Акта возврата Помещения из Аренды при условии заблаго-



Датум: четверг, 14 августа 2013 г. 08:57:08

арендатор документально подтвержденного уведомления Арендодателя о дате визита Помещенца из Аренды, уведомлении для обеспечения Арендодателем явки уполномоченного представителя и организации приема Помещенца.

6.8. Если иное время не будет согласовано Сторонами, Помещенец возвращается в 18 час. 00 мин. местное время помещения для Аренды.

6.9. Передача Помещенца в Аренду и его возврат из Аренды производится в месте нахождения Помещенца.

6.10. Любая передача Помещенца в Аренду и Любая визиты Помещенца из Аренды согласуются в 2 (Двух) экземплярах, заверяются подписями Сторон и являются их подписанными неотъемлемой частью Договора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

7.1. Арендодатель вправе: 7.1.1. Входить в Помещение для проведения необходимого ремонта или профилактического осмотра принадлежащего Арендодателю оборудования и систем инженерно-технического обеспечения с предварительным уведомлением Арендатора за 2 (Два) рабочих дня.

7.2. В случае аварии или пожара в Помещении Арендодатель с целью их ликвидации, вправе войти в Помещение без предварительного уведомления Арендатора в любое время. В случае отсутствия в такой момент представителя Помещенца или иного сотрудника Арендатора в Помещении, Арендодатель обязан непосредственно перед вскрытием, входе в него и подходить доступными способами известить Арендатора и сразу после ликвидации аварии или пожара оформить соответствующий отчет Помещенца, в том же случае в присутствии с участием представителей охранной организации, общественной охраны Здания, и передать один его экземпляр Арендатору.

7.3. Привлекать третьих лиц для обеспечения Арендатора Коммунальными ресурсами и Эксплуатационными услугами.

7.4. С учетом п.7.22 Договора с предварительным уведомлением Арендатора за 60 (шестьдесят) календарных дней инаименование Договора использовать, Коммерческое обозначение Помещенца в рекламных и информационных материалах, связанных с информированием третьих лиц об осуществлении Арендатором своей деятельности в Здании, уведомлять его на собственном Интернет-сайте.

7.5. Обеспечивать круглосуточный и безвозмездный доступ каждого Коммунального ресурса к границам Помещенца в соответствии с Приложением №6, за исключением случаев, когда сама произошла за границами эксплуатационной ответственности Арендодателя имели по не зависящим от него причинам.

7.6. Обеспечивать доступ в Помещение Арендатору и контрагентам Арендатора круглосуточно, и Посетителям - в 08 час. 00 мин. по 00 час. 00 мин. через Места общего пользования в соответствии с п.8.5 Договора. Доступ Посетителей в Помещение обеспечивается с Даты открытия Помещенца.

7.7. Начиная с Даты открытия Помещенца обеспечивать соответствие Мест общего пользования, Инавтария, а также Госовой готовности требованиям настоящего Договора.

7.8. Обеспечивать возможность круглосуточного использования Арендатором Зоны парковки-выгрузки.

7.9. Осуществлять за свой счет текущий и капитальный ремонт Здания (текущий ремонт Здания не производится в отношении помещений Помещенца и иных помещений в Здании, переданных в аренду иным лицам), в том числе фасада, кровли, несущих конструкций, ооо, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования, внутреннее и наружное освещение, а также Промысловый надзором в пределах территории ответственности Арендодателя.

7.10. Принимать меры по обеспечению охраны и безопасности в Здании, соразмерные с обычными мерами безопасности в здании подобного рода. В интересах обеспечения сохранности имущества, неподлежащего в Здании, и безопасности Помещенца, Арендодатель обязан организовать круглосуточную охрану Здания, за исключением организации муниципальных или частных охранных систем. В случае утраты, гибели или повреждения Вывески и рекламных Арендатора, возмещение Арендодатель обязан компенсировать Арендатору в течение 10 (Десяти) календарных дней.

7.11. Не препятствовать Арендатору в установке в Помещении и Здании необходимого оборудования и прокладке необходимых абонентских линий связи для заключения Арендатором от своего имени и по своему усмотрению сделок на получение услуг связи. Места прокладки линий связи и установки оборудования подлежат согласованию с Арендодателем.

7.12. Не препятствовать размещению Вывески и рекламных Арендатора в согласованном с Арендодателем месте: согласованном Сторонами месте.

7.13. Не производить без согласования с Арендатором капитальный и текущий ремонт Здания, перепланировку, реконструкцию Здания, не предоставлять в пользование третьим лицам Места общего пользования, не совершать иные действия, если в результате таких действий наступит одно или несколько следующих последствий:

7.13.1. Будут затронуты завулаванные пути на Помещенца;

7.13.2. Будут затронуты лица в Помещении;

7.13.3. На Помещенца будут воздествлять неблагоприятные финансовые факторы, преешающие предельно допустимый уровень воздействия (в частности: шум, пыль, запахи);

7.13.4. Будет нарушена видимость Вывески и рекламных Арендатора.

7.14. Незамедлительно принимать меры по устранению неисправностей системы инженерно-технического обеспечения Здания, оборудования, необходимого для функционирования Здания, ликвидации пожаров, аварий и их последующим административному преследованию и возмещению Арендатором ответственности по аварии или аварии гражданам, не зависящему или возмещению Арендатором, иным лиц. Арендатор вправе ликвидировать аварию, пожар своими силами с собственным расходом по устранению аварии на Арендаторской, за исключением случаев, когда указанные авария и пожар возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или иных лиц.

Датум: четверг, 14 августа 2013 г. 08:57:08

Помещенца Посетителей Арендатора, которые тот должен возместить Арендатору в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента выявления аварии и предоставления подтверждающих документов. В случае, если неисправности возникли не в газовой магистрали по вине Арендатора, его работников, контрагентов или иных лиц находящихся в Помещении его Помещенца, Арендатор обязан оплатить Арендодателю расходы, понесенные Арендодателем для устранения последних таких аварии или пожара, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента выявления аварии и предоставления подтверждающих документов, если Арендатором неисправности, последствия аварии или пожара не будут устранены своими силами.

7.17. В тех случаях, когда в результате таких неисправностей, аварии или пожара осуществление Арендатором своей деятельности в Помещении становится невозможным, Арендатор освобождается от обязанности внесения Помещенца, а в случае частичного использования Арендатором Помещенца - Пропорционально арендной плате вносится пропорционально используемой Арендатором площади Помещенца в соответствии с Разрешенным использованием, до момента когда авария или пожар устранены, авария или пожар возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или иных находящихся в Помещении Посетителей Арендатора.

7.18. За истечение случаев аварии и пожара, последовательного согласования с Арендатором сроков и границ и оборудования Помещенца. Проводить такие работы и осмотры с исключенным использованием арендаторского обеспечения работ Помещенца Арендодателем, преимущественно в ночное время. При проведении ремонтных работ во время работы Арендатору или его Посетителям, а также принимать меры предосторожности для предотвращения причинения вреда Арендатору и его Посетителям.

7.18.1. В тех случаях, когда проведение Арендодателем ремонтных работ в Помещении без проверки и пользования Арендатором Помещением в соответствии с Разрешенным использованием невозможно, Арендатор освобождается в случае частичного использования Помещенца - Пропорционально арендной плате вносится пропорционально используемой Арендатором площади Помещенца.

7.19. Осуществлять в рамках своих прав и полномочий Арендатора и получение необходимых разрешений, лицензий, талонов на использование документов, имеющихся у Арендодателя, не содержащих конфиденциальной информации, путем предоставления Приказа и Арендодателем Интернет-сайта, на котором размещены копии и прочее.

7.20. При наличии у Арендодателя информации, не являющейся конфиденциальной информацией о Помещенце, Здании и об осуществлении иной деятельности, не являющейся конфиденциальной информацией о деятельности Арендатора в Помещении. Любая размещенная на Интернет-сайте информация об Арендаторе, не являющаяся конфиденциальной информацией (наименование Арендатора, адрес Помещенца, адрес работы Арендатора в Помещении), графическое изображение (наименование Арендатора, адрес Помещенца, адрес работы Арендатора в Помещении) (знака обслуживания), используемых Арендатором в оформлении вывески, фотографии, аудио и видеозаписи, связанные с его деятельностью, должны быть предварительно согласованы с Арендатором.

7.21. При проведении Органом власти административной проверки деятельности Арендодателя, связанной с использованием Арендатором Помещенца, известить Арендатора о данной проверке и привлечь его к участию в данной проверке в соответствии с требованиями нормами законодательства.

7.22. Арендодатель не вправе изменять Коммерческое обозначение Здания на обозначение, отличное от коммерческого обозначения другой торговой сети или противоречащее общественным интересам, принципам гуманности и морали.

7.23. В целях недопущения ограничения Арендатора в использовании Помещенца в соответствии с Разрешенным использованием не предоставлять в пользование или в собственности третьим лицам помещения (части помещений) Здания и места на Промысловый территории детских, образовательных, молодежных организаций, помещений (частей помещений) для создания и эксплуатации объектов спорта, объектов культурного назначения, спортивных и развлекательных объектов, создание которых влечет за собой изменение вида деятельности или совершение иных действий и требующих вывески в Помещении.

7.24. С даты подписания настоящего Договора не совершать каких-либо фактически или юридически действительных действий в отношении Помещенца (или в связи с ним) без предварительного письменного согласования с Арендатором, а тем Здание, переданное в аренду третьим лицам. Данное ограничение не распространяется на случаи продажи в результате реорганизации Арендодателя, а также на заключение Арендодателем договора инаименования в отношении Здания. Арендодатель обязуется объяснить последствия нарушения им указанного обязательства по настоящему Договору, и нести все неблагоприятные последствия нарушения им указанного обязательства.

7.25. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 11.4, 13.6 Договора, или в связи с осуществленным нарушением Арендодателем Договора, или по основаниям, указанным в ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда Помещенец окуплен в состоянии, не пригодном для использования, в силу собственности или амортизации (в том числе: не окуплен), возместить Арендатору стоимость Неподлежащих упущенной Помещенца с учетом его амортизации в документах, на момент расторжения Договора и предоставления вывески Арендатору в указанный срок стоимости Неподлежащих упущенной Арендатору также на Здание, Помещенец или на часть Помещенца, если при этом прекращается настоящий Договор или если у нового настоящего Договора.

7.26. В течение 10 (Десяти) календарных дней с Даты подписания Договора передать Арендатору копию о балансовой стоимости Помещенца по данным бухгалтерского учета Арендодателя. Балансовая стоимость Помещенца рассчитывается исключительно для целей выдачи Арендатором своего бухгалтерского учета.



Документ аренды помещений от «28» августа 2013 г. № 47-09

сообщить об этом Арендатору с предоставлением соответствующих документов. Если иное не будет дополнительно письменно согласовано Сторонами, в случае перевода Арендодателем на систему налогообложения, предусматривающую уплату НДС (с системы налогообложения, не предусматривающей уплату НДС), размер Арендной платы увеличивается на сумму НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством о налогах и сборах в даты начала применения Арендодателем системы налогообложения, предусматривающей уплату НДС.

9.8. Основная часть Постоянной Арендной платы (Ая) уплачивается не позднее 5 (Пяти) числа отработанного месяца.

9.9. Арендатор ежемесячно в течение 7 (Семь) рабочих дней по истечении отработанного месяца направляет Арендодателю для согласования переманной части Постоянной арендной платы (Ая) Отчет в товарно-расходном (далее – Отчет) за истекший месяц, подписанный в двух экземплярах на фирме, предусмотренной в Приложении №9. Арендодатель в течение 2 (Два) рабочих дней с момента получения Отчета при отсутствии возражений подписывает Отчет в двух экземплярах, один из которых возвращает Арендатору. Арендатор обязан в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня получения подписанного Арендодателем Отчета перечислить сумму переманной части Постоянной Арендной платы (Ая), указанную в Отчете, на расчетный счет Арендодателя.

9.10. Арендатор по письменному запросу Арендодателя обязуется не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты получения указанного запроса Арендодателя предоставлять Арендодателю информацию, связанную с текущими отчетными данными по операциям (2-отчеты) в месте их совершения (г. Москва, Московская обл., Санкт-Петербург или Ленинградская обл.), которые аррента в течение 5 (Пять) лет с момента совершения операций.

9.11. В случае если Арендатор использовал Помещение не полный месяц, то размер Постоянной Арендной платы определяется исходя из фактического количества дней использования Помещения пропорционально количеству дней данного месяца.

9.12. Начиная со второго года Аренды основная часть Постоянной арендной платы увеличивается ежегодно на 5% (Пять процентов) от предыдущего размера. При этом, увеличение основной части Постоянной арендной платы осуществляется без заключения сторонами дополнительного соглашения.

При осуществлении Арендатором неотделанных улучшений, в результате которых площадь Помещения, размер Постоянной Арендной платы пересмотру не подлежит.

9.13. Если начиная со второго года аренды в период действия Договора выявятся обстоятельства, наличие которых приводит к невозможности осуществления Арендатором розничной торговли алкогольной продукцией в Помещении, и это не будет связано с действиями бездействиями Арендодателя и Арендатора, с момента аннулирования (прекращения) лицензии на осуществление розничной торговли алкогольной продукцией и до прекращения обстоятельств, которые послужили основанием для аннулирования (прекращения) лицензии, размер основной части Постоянной Арендной платы будет составлять 60% (Шестьдесят пять процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, основная часть Постоянной Арендной платы в указанный период начисления не подлежит (дата расчета Постоянной Арендной платы не применяется, с основной частью Постоянной Арендной платы не суммируются).

9.14. Стороны договорились установить для определения рублевого эквивалента при осуществлении всех расчетов по Договору минимальный курс доллара США к рублю равный 31 (Тридцать один) рубль за 1 доллар США, а максимальный курс – 37 (Тридцать семь) рублей за 1 доллар США.

Переманная Арендная плата:

9.15. Размер Переманной Арендной платы определяется исходя из объема фактически поданных и отведенных от Арендатора Коммунальных ресурсов по тарифам единых общедолевых Здание организаций и Эксплуатационных услуг.

9.16. Объем поданной Арендатору холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии определяется по показаниям соответствующих индивидуальных приборов учета Арендатора, при отсутствии у Арендатора приборов учета – по показаниям приборов учета Арендодателя, а при отсутствии приборов учета у Арендодателя, предоставляющих объем поданных в Помещение Коммунальных ресурсов, – пропорционально занимаемой Арендатором площади в Здании.

9.17. Объем отведенных от Помещения сточных вод определяется по показаниям прибора учета Арендатора, при его отсутствии – по показаниям прибора учета Арендодателя, а при отсутствии прибора учета у Арендодателя, позволяющего определить объем отведенных сточных вод на Помещении, – в объеме, равном объему поданной в Помещение холодной и горячей воды за аналогичный период.

9.18. Переманная Арендная плата за Коммунальные ресурсы по которым у Арендатора имеются индивидуальные приборы учета, вносится Арендатором ежемесячно не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По остальным Коммунальным ресурсам Переманная арендная плата вносится ежемесячно в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя счета.

9.19. Индивидуальные приборы учета, необходимые для определения количества потребленных Коммунальных ресурсов, Арендодатель устанавливает в Помещении за счет Арендатора в согласованных с ним местах, либо Арендатор самостоятельно их устанавливает за свой счет.

9.20. Арендодатель Арендатору оформляет в соответствии с законодательством счета и акты оказанных услуг по Аренде (с расшифровкой расчета Переманной арендной платы) за оплачиваемый месяц, в срок, установленные законодательством РФ.

9.21. Датой перечисления денежных средств по Договору считается дата поступления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

9.22. Стороны вправе не чаще одного раза в календарный квартал проводить сверку расчетов по Договору. Стороны самостоятельно их осуществляют в течение 20 (Двадцати) календарных дней, обязан рассмотреть его, подписать и направить другой Стороне с возвращением или без.

9.23. При прекращении действия Договора Арендная плата в любое иное платимую, уплаченную Арендатором по Договору сверку периода фактического использования Помещения, подлежит возврату Арендатору в течение 10 (Десяти) рабочих дней при условии отсутствия иных неисполненных Арендатором платежей по обязательствам по Договору.

9.24. Переманная Арендная плата за Эксплуатационные услуги рассчитывается Арендодателем на основании установленных ему счетов предоставляемых организациями за услуги, оказанные согласно Перечню Эксплуатационных услуг.

Документ аренды помещений от «28» августа 2013 г. № 47-09

(Приложение №6), из расчета занимаемой Арендатором площади в Здании и оплачивается Арендатором на основании выставленных счетов Арендодателем, но в сумме не более 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей в месяц за все Помещение. НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

9.25. Начиная со второго года Аренды предельный размер Переманной Арендной платы за Эксплуатационные услуги, указанный в п.9.24 Договора, увеличивается ежегодно на 5% (Пять процентов) от предыдущего размера. При этом, увеличение осуществляется без заключения Сторонами дополнительного соглашения путем направления Арендодателем уведомления в адрес Арендатора не менее чем за один месяц до предполагаемой даты увеличения.

Обеспечительный платеж:

9.26. Обеспечительным платежом является денежная сумма, перечисляемая Арендатором Арендодателю для целей обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатора по уплате Арендной платы и возмещения возврата Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора. Обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств по Договору, установленным Сторонами в соответствии со статьей 329 Гражданского кодекса РФ.

9.27. Размер Обеспечительного платежа равен размеру основной части Постоянной Арендной платы, указанной в п.9.6 Договора, за 2 (Два) месяца Аренды и составляет рублевый эквивалент 187 000,00 (Сто семь тысяч) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Обеспечительный платеж НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Обеспечительный платеж подлежит индексации ежегодно на 5% (Пять процентов) на основании счета Арендодателя в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента его выставления.

9.28. Обеспечительный платеж зачисляется в счет оплаты последних двух месяцев Аренды в сумме, оставшейся после вычета, произведенных Арендодателем, и с учетом возмещений Арендатору.

9.29. Арендатор обязуется перечислить Арендодателю соответствующий размер Обеспечительного платежа в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Договора на основании счета Арендодателя об оплате при условии, что Договор и Дата подписания будет подписан обеими Сторонами.

9.30. В случае нарушения Арендатором сроков внесения Арендной платы более чем на 10 (Десять) рабочих дней, Арендодатель вправе в одностороннем порядке производить вычеты из суммы Обеспечительного платежа в счет внесения Арендной платы, о чем обязан уведомить Арендатора. Вычет считается совершением в день получения Арендатором уведомления о его совершении. Одновременно с этим Арендодатель вправе ограничить доступ в Помещение сотрудникам и посетителям Арендатора при наличии долга по Арендной плате в сумме превышающей размер 50% (Пятьдесят процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы.

9.31. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя о вычете суммы из Обеспечительного платежа, Арендатор обязан возместить Обеспечительный платеж на соответствующую сумму.

9.32. Обеспечительный платеж не подлежит возврату Арендатору в случае расторжения Арендодателем Договора в связи с осуществлением нарушения Арендатором условий Договора, а также по основаниям, перечисленным в п.11.1 Договора. В остальных случаях Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта возврата Помещения и учета произведенных вычетов из него и при условии отсутствия у Арендатора задолженности по Арендной плате и иным неисполненным Арендатором платежам, предусмотренным Договором. При этом Арендатор вправе при оплате последних месяцев Аренды учесть сумму Обеспечительного платежа, и занести в счет внесения Арендной платы за последние месяцы Аренды соответствующую сумму Обеспечительного платежа в соответствии с п. 9.28 Договора.

9.33. В случае расторжения Договора в связи с нарушением Арендатором условий Договора (см. п. 11.4.1 Договора), Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента прекращения действия Договора.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

10.1. В случае нарушения Органами власти на Арендаторов административного штрафа за нарушение, связанное с неисполнением действий (бездействием) Арендатора, Арендатор обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя счета на оплату и подтверждением документов возместить Арендодателю такую сумму штрафа при вступившем исполнении Арендодателем обязанности, предусмотренной в п.7.21 Договора.

10.2. При просрочке исполнения денежного обязательства, предусмотренного Договором, нарушившая Сторона обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере 0,1% от размера просроченного денежного обязательства за каждый день просрочки.

10.3. За неисполнение/нарушение обязательств или освобождение Помещения с Арендатора сверх Арендной платы взыскивается неустойка в размере 1% (Один процент) от суммы месячной Постоянной Арендной платы за каждый день просрочки.

10.4. При возмещении/возврате Арендатором Арендодателю в доступе в Помещение согласно п.7.1 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за каждый день нарушения.

10.5. При нарушении Арендодателем Сроков передачи Помещения Арендатору, уплачивает Арендатору неустойку в размере 10 (Десять) тысяч рублей за каждый день нарушения.

10.6. В случае не исполнения по вине Арендодателя круглосуточной и беспрерывной подачи электричества, отопления или водоснабжения в точках подключения сетей Арендатора к сетям Арендодателя, находящиеся в Помещении, или не обеспечения водоотведения от Помещения, а также в случае нарушения Арендодателем п. 7.8 Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за один час нарушения, но не более 30 000 (Тридцать тысяч) рублей за один день нарушения, если такое нарушение длилось более одного часа в сутки.

10.6.1. В тех случаях, когда в результате отключения в п. 10.6 Договора нарушены Арендодателем Арендатор не сможет использовать Помещение в соответствии с Перечисленными использованием в п.3 (Два) числе в сутках, помимо уплаты Арендодателем неустойки Арендатор за те дни, когда невозможно было использовать Помещение, возмещается от внесением Арендной платы. При этом, основанием для применения настоящего подпункта Договора является составленный и подписанный Сторонами в обязательном порядке Акт о невозможности фактического использования Помещения Арендатором. В случае, если до конца рабочего дня, следующего за днем прекращения фактического



Датум выдачи копии повешенной от «08» августа 2013 г. № 07-08

использования Помещения Арендатором, Арендодатель не обязан возмещать стоимость своего уполномоченного представителя для заключения такого Акта или будет учитываться от его одобрения, то такой Акт подписывается в одностороннем порядке Арендатором с отпиской о невыезде Арендодателя или о других причинах, по которым Акт не был подписан Арендодателем. Такой односторонний Акт будет являться основанием для освобождения от внесения Арендной платы за соответствующий период независимо фактического использования Помещения.

10.7. При нарушении Арендодателем любой из обязанностей, указанных в п.7.16, 7.10 размера основной части Поставной Арендной платы в период действия нарушения будет составлять 60% (Шестьдесят процентов) от размера основной части Поставной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, паровая часть Поставной Арендной платы в указанный период начислено не подлежит (для расчета Поставной Арендной платы не принимается, с основной частью Поставной Арендной платы не суммируется).

10.8. При нарушении Арендодателем любой из обязанностей, указанных в п.7.23 Договора, Арендодатель единовременно уплачивает Арендатору штраф в размере основной части Поставной Арендной платы, действующей на момент выявления Арендатором нарушения. Помимо этого размер основной части Поставной Арендной платы в период устранения допущенного нарушения будет составлять 60% (Шестьдесят процентов) от размера основной части Поставной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, паровая часть Поставной Арендной платы в указанный период начислено не подлежит (для расчета Поставной Арендной платы не принимается, с основной частью Поставной Арендной платы не суммируется).

10.9. При нарушении Арендатором п. 8.13 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый день выявленного нарушения.

10.10. В случае нарушения Арендатором п. 8.21 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 50 000 (Пятидесять тысяч) рублей за каждый день выявленного нарушения.

10.11. Обязанность по уплате неустойки, штрафа возникает с момента получения уведомления Стороной соответствующего требования. Пре этого неустойка уплачивается за весь период просрочки исполнения обязательства.

10.12. Уплата неустойки (штрафа) не освобождает Сторону, допустившую нарушение обязательства, от выполнения данного обязательства.

10.13. Сокращение срока действия Договора не освобождает нарушающую Сторону от ответственности за нарушение, которое она допустила в период действия Договора.

11. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, направив Арендатору письменное уведомление, в случае:

11.1.1. если Арендатор нарушил срок внесения Арендной платы в любом размере более чем на 15 (Пятнадцать) дней более двух раз за один календарный год.

11.2. Арендодатель вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в следующих случаях:

11.2.1. Арендатор использует Помещение не по назначению с Разрешенным использованием.

11.2.2. Арендатор систематически уклоняется от исполнения Помещения.

11.2.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством.

11.3. Предварительно до направления Арендатору уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, Арендодатель обязан письменно известить Арендатора о наличии нарушения, являющегося основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора. Право на односторонний отказ от исполнения Договора и на направление соответствующего уведомления возникает у Арендодателя, если на истечение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Арендатором письменных уведомлений Арендодатель его не устранил, и нарушение будет действовать.

11.4. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, направив Арендодателю письменное уведомление, в случае:

11.4.1. если Арендодатель не передает Арендатору Помещение в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента окончания Срока передачи Помещения.

11.4.2. если в течение 7 (Семи) календарных дней подряд по вине Арендодателя не были обеспечены круглосуточные и бесперебойная подача и точная регулировка сетей Арендатора и сетей Арендодателя, находящихся в Помещении, задано для снабжения коммунальные ресурсы: электроэнергия, отопление, водоснабжение, или если на было обеспечено водоотведение из Помещения в соответствии с **Приложением №3 к Д** Договора, а также если в отсутствие встречного не исполнения Арендатором своих обязательств по Договору не был обеспечен Арендодателем доступ Арендатору, его контрагентам или Посетителям в Помещение согласно п.7.8 Договора, что повлекло невозможность использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием в указанный период, за исключением случаев, когда Арендодатель не несет за это ответственность (см. п.7.8 Договора). Нарушение будет признано таковым только в случае, если оно произошло в течение 3 (Трех) часов подряд в сутки или в общей сложности 5 (Пять) часов в течение суток.

11.5. Предварительно до направления Арендодателю уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, Арендатор обязан письменно известить Арендодателя о наличии с его стороны нарушения, являющегося основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора и на направлении соответствующего уведомления возникает у Арендатора, если по истечении 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Арендодателем письменных уведомлений Арендодатель его не устранил, и нарушение будет действовать.

11.6. Арендатор вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в следующих случаях:

11.6.1. если Арендодатель не устранит нарушения любого из обязательств, указанных в п.7.10, 7.23 Договора, в течение 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента получения уведомления Арендатора о наличии данного нарушения.

11.6.2. в случае неадекватности действительности данного Арендодателем доступа-либо на заключен или гарантии, указанные в разделе 3 Договора, если такое несоответствие повлекло невозможность пользования Арендатором Помещением в соответствии с условиями Договора.

11.6.3. если Здание или Помещение будет разрушено или ему будет причинен ущерб не по вине Арендатора, или

Датум выдачи копии повешенной от «08» августа 2013 г. № 07-08

работников, контрагентов или Посетителей, в результате чего Помещение становится непригодным для использования в условиях Договора и использования Разрешенного использования, и такие повреждения не могут быть устранены в течение 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента разрушения или причинения ущерба Зданию или Помещению.

11.6.4. Арендодателем совершено кража, хищение, влечащее невозможность использования Помещения Арендатором согласно Разрешенному использованию более 10 (Десяти) календарных дней подряд.

11.7. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, указанного в п.п. 11.1, 11.4, Договора, действия Договора прекращаются в срок, указанный в уведомлении, но не ранее чем по истечении 10 (Десяти) рабочих дней от даты получения получателем уведомления о расторжении Договора.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИТЫ

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, что означает чрезвычайные события или обстоятельства, которые непредвидены Сторонами и которые Стороны не могли предотвратить или предотвратить разумными средствами, включая, в частности, стихийные бедствия, войну, революции, мятеж, гражданское восстание, недоброжелательное вторжение иностранных, гражданских вооруженных сил, гражданское восстание, национальное чрезвычайное положение, террористические акты, ядерный конфликт, радиационное или химическое заражение, извержающееся излучение, и любые другие обстоятельства, возникающие или развивающиеся независимо от волеизъявления Сторон, при условии, что такие обстоятельства прямо влияют на исполнение Сторонами своих обязательств.

12.2. Стороны, не выполнившие Договор по причине обстоятельств непреодолимой силы, обязаны немедленно, но не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления, уведомить другую Сторону в письменном виде о наступлении и прекращении указанных обстоятельств, иначе эта Сторона теряет право ссылаться на такие обстоятельства как на основание освобождения от ответственности. При этом Стороны, ссылающиеся на обстоятельства непреодолимой силы, обязаны доказать действия этих обстоятельств посредством справок, выданных Торгово-промышленной палатой.

12.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств действия настоящего Договора может быть частично или полностью приостановлено во время действия указанных обстоятельств. В случае, если форс-мажорные обстоятельства длиться более 60 (Шестьдесят) календарных дней, каждая из Сторон имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. В настоящем Договоре применяется право Российской Федерации.

13.2. Все разногласия и споры, возникающие по Договору, подлежат рассмотрению по месту нахождения ответчика. Досудебный порядок урегулирования спора является обязательным. Срок направиение ответа на претензию составляет 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента ее получения.

13.3. Услуга права по Договору взаимна только в отношении обеих Сторон.

13.4. Недействительность части условий Договора не влечет недействительности прочих условий Договора.

13.5. Сохранение настоящего Договора, условия сотрудничества Сторон подлежат под правовой режим коммерческой тайны.

13.6. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах по содержанию идентичных, по одному экземпляру для Арендодателя и Регистрирующего органа, оставшихся 2 (два) экземпляра – для Арендатора.

13.7. После подписания Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, составление и намерения по вопросам, тем или иным касающимся Договора, утрачивают юридическую силу, за исключением неоплаченных Сторонами условий предварительного договора (при его наличии).

13.8. Стороны обязуются немедленно и в письменном виде известить друг друга о случаях изменения своих реквизитов, указанных в Договоре. Действия, совершаемые по старым адресам, номерам и отсылкам до наступления уведомления об их изменении, являются недействительными.

13.9. Договор состоит из преамбулы, Сторонами в его исполнение Приложения и Дополнительных соглашений.

13.10. На момент подписания Сторонами Договора он имеет следующие Приложения:

- Приложение №1: Ситуационный план.
Приложение №2: План Помещения.
Приложение №3: Перечень Коммунальных услуг.
Приложение №4: Перечень эксплуатационных услуг.
Приложение №5: Акт разграничения эксплуатационной ответственности.
Приложение №6: Схема размещения Выпуска и ресепса Арендатора.
Приложение №7: Форма Акта приема-передачи Помещения в Аренду.
Приложение №8: Форма Акта возврата Помещения из Аренды.
Приложение №9: Форма Отчета об обороте.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Table with 2 columns: Арендодатель: ООО «ЭМ Проект» and Арендатор: ООО «Лента». It lists contact information, addresses, and identification numbers for both parties.



Данные аренды имущества поименованой от «08» августа 2013 г. № 01-09

в соответствии №2 Московского областного территориального управления Центрального Банка РФ
ИНН 504580318

рас 4070 2810 0380 0000 4574
к/с 3010 1810 2030 0900 0794
БИК 044503704

Генеральный директор: Борискин Е.А.
«07» августа 2013 г.

Финансовый директор: Паненик Я.П.
«07» августа 2013 г.

Директор по развитию формата супермаркетов: Джин Ромбоул

Уставные Федеральной службы
Территориальной инспекции, казначейства и регистрационного управления
по Московской области

Идентификационный номер: 40

Получено: 07.08.2013

Время: 20:00:00

Код документа: 30-00-30/07/2013-109

Код документа: 30-00-00-00

Сделка № 02.08.13.01

08.08.13

Акт приема-передачи Помещения в Аренду

г. Егорьевск Московской области «23» сентября 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «2М Проект», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Лента», именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в та отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

- В соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений от 08.08.2013 года № 01-09 (далее – Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял в Аренду Помещение, расположенное на первом этаже Здания по адресу: Московская обл., г. Егорьевск, ул. Советская, д.4, стр.4, в составе нежилого помещения и площади, указанных в п. 1.4 Договора и дополнительных соглашениях к нему в редакции на дату подписания настоящего Акта.
- Принято Арендатором Помещение соответствует условиям Договора. У Арендатора отсутствуют какие-либо возражения и замечания, связанные с техническим состоянием Помещения и его инженерных сетей, за исключением замечаний по недостаткам Помещения, указанным в Приложении №1.
- Показания приборов учета, объемы потребленных Арендатором коммунальных ресурсов будут определяться на основании прибора учета, устанавливаемых в Помещении Арендатором.
- Настоящий Акт подписан в двух экземплярах и является неотъемлемой частью Договора.

СДАЛ Арендодатель: ООО «2М Проект»

ПРИНЯЛ Арендатор: ООО «Лента»

Паненик Я.П. Паненик Я.П.





Дополнительное соглашение № 1 от 08.08.2013 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды нежилых помещений № ЕГ-09 от «08» августа 2013 г.

г. Санкт-Петербург

«08» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо Лента», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кортовой Юлии Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора преемник по недвижимости Мясина Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре № 4-1062, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № ЕГ-09 от «08» августа 2013 г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с регистрацией 20.07.2017 г. права общей долевой собственности владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Активо Лента» на здание (Номенклатурный адрес: Милан «Самоевал»), расположенное по адресу: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4 (кадастровый номер: 50:30:0000000:1729) (далее по тексту – «Объект недвижимости»), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0000000:1729-50/030/2017-18 от 20.07.2017, и переданной Объекта недвижимости в доверительное управление Арендодателю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0000000:1729-50/030/2017-19 от 20.07.2017, Стороны взаимно согласовали:

1.1. Изложить первый абзац преамбулы Договора в новой редакции следующего содержания: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо Лента» (ОГРН 10775986758, ИНН/КПП 772827413/770401001), зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, о местонахождении по адресу: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 18, в лице Генерального директора Кортовой Юлии Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и»

1.2. Изменить п. 9.6 раздела 9 Договора и изложить его в следующей редакции: «9.6. Начиная с третьего месяца Аренды Помещения размер Постоянной Арендной платы будет составлять 4% (четыре процента) от товарооборота магазина, расположенного в Помещении, в месяц, но не менее размера рублевого эквивалента основной части Постоянной Арендной платы (А_п), в месяц. Расчет Постоянной Арендной платы осуществляется по следующей формуле: $A_{п} = A_{о} + A_{в}$, в рублях, где:

А_п – сумма из частей Постоянная Арендная плата;
А_о – основная часть Постоянной Арендной платы;
А_в – рублевый эквивалент 53 800 (Пятьдесят три тысячи восемьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты (НДС не включается согласно п. 9.7 Договора);
А_в – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от величины выручки, и определяемая по формуле: $A_{в} = B * D_{04} - A_{о}$, где:
В – фактическая выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, представляющий отчетному, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Арендатором в Помещении товары (работы, услуги), совершаемых путем наличных расчетов, проведенных через контрольно-кассовую технику, а также с использованием банковских карт.
 Отрицательная величина **А_в** принимается равной нулю.»

1.3. Изменить порядок расчета Постоянной Арендной платы в связи с тем, что Арендодатель является плательщиком НДС, и на основании п. 9.7 раздела 9 Договора с 20.07.2017 года размер Постоянной Арендной платы увеличивается на сумму НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.4. В пункте 9.24 раздела 9 Договора словосочетание «НДС не облагается», в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения» заменить на словосочетание «в том числе НДС, который включается по ставке, установленной действующим законодательством РФ.»

1.5. Внести изменения в реквизиты Арендодателя раздела 14 Договора «РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН» и изложить в следующей редакции:
 Арендодатель: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо Лента»

Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 18
 ОГРН 10775986758, ИНН 772827413, КПП 770401001
 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва,
 к/с 3010181020000000023, БИК 044525823»

1.6. Изменить п. 1.4 раздела 1 Договора и изложить его в следующей редакции:
 «1.4. «Помещение» - здание расположенное на первом этаже Здания нежилых помещений общей площадью 1340,8 кв. м, и именовано: лит. Б варианты №№ 4, 5-15, 20-29, лит. Б1 варианты №№ 31-33. Нумерация помещений приведена в соответствии с Техническим паспортом, выданным Московским областным филиалом ФГУП «Ростовнефтегазтранс» – Федеральным БТИ- 29 июля 2014 года. Местоположение и границы Помещения обозначены на Плане Помещения (Приложение № 2).»

1.7. Изменить Приложение № 2 к Договору (План Помещения) и изложить его в редакции Приложения № 1 к Соглашению.

Дополнительное соглашение № 1 от 08.08.2013 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

2. Арендодатель обеспечивает предоставление Коммунальных и Эксплуатационных услуг Арендатору и вправе по своему усмотрению приложить третьих лиц, для целей обеспечения Арендатором Коммунальными ресурсами и Эксплуатационными услугами, при этом Арендодатель (то есть КСП Капитал УА ООО) будет оставаться ответственным перед Арендатором за действия и/или бездействия привлеченных лиц.

3. Определить, что оплата услуг и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, в случаях, когда они подлежат возмещению с Арендодателя, оплачиваются за счет собственного имущества КСП Капитал УА ООО, в соответствии с требованиями пункта 7 статьи 41 Федерального закон от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

4. Стороны пришли к соглашению, что Арендодатель претензий к Арендатору по уплате Постоянной Арендной платы за июль, август, сентябрь, октябрь 2017 года не имеет; иустойка за нарушение сроков оплаты Арендной платы за указанные выше период не начисляется и Арендатором не уплачивается.

5. Стороны пришли к соглашению, что Переменная Арендная плата за потребленные Коммунальные ресурсы вносятся в порядке, предусмотренном Договором, с учетом следующего:

- Переменная Арендная плата за потребленную электрическую энергию за 14.09.2017 оплачивается предыдущему арендодателю, указанному в прежней редакции Договора, а начиная с 15.09.2017 г. – Арендодателю;

- Переменная Арендная плата за холодное водоснабжение и водопотребление, потребленное по 31.07.2017, оплачивается предыдущему арендодателю, указанному в прежней редакции Договора, а начиная с 01.08.2017 г. – Арендодателю;

- Переменная Арендная плата за потребленную горячую водоснабжение и отпуск тепловой энергии по 31.07.2017 оплачивается предыдущему арендодателю, указанному в прежней редакции Договора, а с 01.08.2017 г. – Арендодателю.

6. Арендодатель подтверждает, что вопрос по перечислению Обеспечительного платежа Предыдущему арендодателю Арендодателем, Арендодатель урегулирует самостоятельно без привлечения Арендатора. Во избежание сомнений обязанность Арендатора по уплате Обеспечительного платежа является исключительной надлежным образом, кроме того, все положения Договора о возврате Обеспечительного платежа Арендодателем Арендатору сохраняют силу независимо от фактической передачи Обеспечительного платежа Предыдущему Арендодателю Арендодателем.

7. Остальные положения Договора остаются без изменения.

8. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с даты его государственной регистрации.

9. Стороны договорились, что условия настоящего Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «20» июля 2017 года.

10. Предоставление настоящего Соглашения для государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий орган осуществляется силами и за счет Арендодателя. Арендатор обязуется оказывать необходимое содействие и предоставлять все необходимые документы для регистрации настоящего Соглашения незамедлительно после получения запроса от Арендодателя.

11. Настоящее Соглашение составлено и подписано в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя и Регистрирующего органа и два экземпляра для Арендатора.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо Лента» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 18 Адрес для почтовых отправлений: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 18 ОГРН 10775986758, ИНН 772827413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, БИК 044525823 к/с 3010181020000000023	ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Саувакина, дом 112, литер Б ИНН 7814148471 КПП 781401001 ОГРН 1037103048808 ОКПО 71380308 Филиал ОПЕРУ ПАО Банк БТБ в г. Санкт-Петербурге Российская Федерация, 190003, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская д. 30, лит. А БИК 044525823 р/с 40702510338030004574 к/с 3010181020000000023
М.П.  Ю.А. Кортова	М.П.  Мясин М.Ю.




Копии предоставленных документов (28/44)

Дополнительное соглашение № 1 от 05.09.2013 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09



Приложение № 1
К Дополнительному соглашению № 1 от 05.09.2013 г.
К Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

Приложение № 2
К Договору аренды нежилых Помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

План 1 этаж



Границы Помещения обозначены желтой линией

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «ХСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активо пай»	ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Садовая, 112, литер Б
 Ю.А. Короткова	 М.И.У. Маскин М.Ю.



Прочито, пронумеровано, скреплено печатью 3 (три) листа.
От Арендодателя
Генеральный директор
Короткова Ю.А.
От Арендатора
Директор по активам недвижимости
Маскин М.Ю.



г. Москва Договор аренды № 45/19-18 08 октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять», используемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Короткая Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Набин Александр Бустанович (ОГРНИП: 317505000006698), используемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор» и/или «настоящий Договор») и нижеследующим.

Термины, используемые в Договоре

«Здание» означает нежилое двухэтажное здание (далее по тексту также - «ЦП»), находящееся по адресу: Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729.

«Коммунальные расходы» означает суммы, эквивалентные стоимости потребляемых в Помещениях коммунальных услуг, в том числе: электроэнергия, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, водоотведение сточных вод и сброса загрязняющих веществ в составе сточных вод.

«НДС» означает налог на добавленную стоимость, предусмотренный законодательством Российской Федерации, и/или иной подобный налог, который может быть введен в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«Обеспечительный платеж» означает сумму в размере, указанном в п.4.5 настоящего Договора, который является способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору. Во избежание сомнений, Обеспечительный платеж не является задатком, а является способом обеспечения обязательств, согласно ст. 381.1, 381.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

«Предлагаемая территория» означает территорию, прилегающую к Зданию, в котором находится Помещение.

«Работы Арендатора» означает любые работы по отделке, улучшениям или дооснащению в Помещениях, которые могут быть произведены Арендатором или подразделениями Арендатора в течение срока аренды по настоящему Договору в целях приведения Помещений в соответствие с потребностями Арендатора согласно условиям настоящего Договора.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение (далее по тексту - «Помещение») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять 4/10) кв.м., состоящее из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже Здания, на срок, указанный в настоящем Договоре, в Арендатор обязуется принять Помещение согласно условиям настоящего Договора, своевременно оплачивать арендную плату и другие платежи, предусмотренные настоящим Договором, и пользоваться Помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства РФ.

Нумерация Помещений приведена в соответствии с Техническим паспортом, выданным Московским областным филиалом ФГУП «Ространинтерсервис» - Федеральное БТИ № 25 июля 2014 года. Местонахождение в границах Помещений обозначены на копии поэтажных планов (Приложение №1 к настоящему Договору).

1.2. На момент заключения настоящего Договора Помещения, сдаваемые в аренду, в составе указанного выше Здания, принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Активно пять» на праве общей долевой собственности, доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами», (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 50:30:0000000:1729 от 20.07.2017), не заложены, не арестованы, в опоре не состоят, не обременены правами третьих лиц.

1.3. Передаваемые в аренду Помещения находятся в нормальном состоянии, отвечающем

требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым жилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта.

1.4. Целевое назначение использования Помещений: магазин одежды, обуви и товаров для дома.

1.5. Использование Арендатором площади меньшего размера, чем предусмотрено настоящим Договором, в том числе, если площадь уменьшилась в результате проведения Работ Арендатора, не освобождает его от обязанности вносить плату за пользование всеми Помещениями в соответствии с разделом 4 настоящего Договора в полном объеме.

2. Порядок передачи Помещений

2.1. Передача Помещений от Арендодателя Арендатору оформляется Актом приема-передачи нежилых помещений в аренду, который составляется в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон (Приложение №3 к настоящему Договору).

2.2. При истечении срока аренды или при досрочном расторжении настоящего Договора, Арендатор обязан вернуть Помещения Арендодателю по Акту возврата нежилых помещений (Приложение №4 к настоящему Договору) и освободить Помещения от принадлежащего Арендатору имущества в день прекращения настоящего Договора.

2.3. При прекращении настоящего Договора Арендатор обязан передать Арендодателю Помещения в том состоянии, в котором они были приняты Арендатором с учетом нормального износа и произведенных незадолго до сдачи Помещений улучшений. Если Арендатор не выполнит требования в аренду Помещения либо возвратил их несвоевременно, Арендодатель вправе требовать внесения платы за аренду за все время просрочки, а также возмещения убытков, понесенных у Арендодателя при несвоевременном возврате Арендатором Помещений.

2.4. В случае уклонения Арендатора от принятия Помещений по Акту приема-передачи нежилых помещений в аренду Арендатор уплачивает в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего требования от Арендодателя неустойку в размере 50% (Пятидесяти процентов) ежедневного размера арендной платы по ставке, действующей в соответствующий период, за каждый день уклонения от подписания Акта приема-передачи нежилых помещений в аренду.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Арендодателя:

3.1.1. Арендодатель, в лице представители организаций по ремонту и обслуживанию зданий имеет право на вход в Помещения с целью их периодического осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий использования Помещений в соответствии с настоящим Договором, а также профилактического осмотра и ремонта инструкций, измеренно-технических устройств и устранения аварий. Осмотр может производиться в течение 1 (Одного) рабочего дня Арендатора, в случае необходимости и во внеурочное время с предварительного уведомления Арендатора не менее чем за 2 (Два) рабочих дня. Осмотр в связи с аварийными ситуациями и авариями может производиться в любое время и Арендатор обязуется предоставлять доступ в Помещения в указанном случае.

3.1.2. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора соблюдения правил пользования Помещениями и своевременного внесения арендной платы.

3.1.3. Арендодатель обязуется за свой счет принимать меры по устранению последствий аварий и неисправностей, возникших с инженерными системами, коммуникациями и оборудованием, средствами связи, если указанные неисправности возникли не по вине Арендатора.

3.1.4. Арендодатель обязуется обеспечить Помещения преобладанными электрическими мощностями не менее 5 (Пяти) киловатт для их эксплуатации Арендатором.

3.1.5. Арендодатель обязуется без дополнительной оплаты Арендатором предоставлять внутри Помещений, и вправе предоставлять также на фасаде Здания, в котором расположены Помещения, место для размещения информации о деятельности Арендатора (вывесок, табличек, информационных стендов), при соблюдении условий пункта 3.2.16 настоящего Договора. Местонахождение вывески в письменной форме согласовывается Арендодателем. Досудебная претензия за размещение указанной информации с Арендатора в пользу Арендодателя не принимается.

3.1.6. Арендодатель не отвечает за недостатки зданий в аренду Помещений, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при заключении Договора или



передаче Помещений в аренду.

3.1.7. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору, исполнившему свои обязанности надлежащим образом, преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок при прочих равных условиях. Для реализации этого права Арендатор не позднее, чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до окончания срока аренды по настоящему Договору, письменно обращается к Арендодателю с заявлением об условиях заключения Договора аренды на новый срок. Арендодатель обязуется дать ответ по новым условиям Договора аренды за новый срок не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания срока аренды по настоящему Договору.

3.1.8. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору право пользования площадью прилегающих коридоров, холлов, лестниц, санитарно-технических помещений (в т.ч. санузлов) общего пользования, а также системами общей вентиляции и пожаротушения.

3.1.9. Арендодатель обязуется ежемесячно не позднее 5 (Пятого) числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять Арендатору Счет-фактуру за оказанные услуги путем направления по адресу Арендатора, указанному в Договоре, курьерской службой или ценным письмом с уведомлением о вручении. Моментом передачи указанных документов является получение данных документов уполномоченным представителем Арендатора.

3.1.10. Арендодатель имеет право приостановить предоставление коммунальных ресурсов и иных услуг на период, в течение которого Арендатором нарушаются обязательства, предусмотренные настоящим Договором, не являясь при этом, предусмотренное п.3.3.1. настоящего Договора.

3.2. Права и обязанности Арендатора:

3.2.1. Арендатор вправе своими силами и за свой счет установить в Помещениях оборудование, которое ему необходимо для осуществления коммерческой деятельности.

3.2.2. Арендатор вправе самостоятельно устанавливать режим эксплуатации (работы) Помещений по целевому назначению (в рамках часов работы всего ЦД).

3.2.3. Арендатор обязан использовать Помещения исключительно по целевому назначению, не ухудшать своими действиями техническое состояние Помещений, содержать Помещения в полной исправности, обеспечивать надлежащее санитарное состояние Помещений. Арендатор не вправе проносить в Помещения или хранить в Помещениях какие-либо легковоспламеняющиеся материалы и вещества (исключение составляет упаковочная тару), горючие, взрывоопасные и токсичные жидкости, материалы и вещества.

3.2.4. Арендатор обеспечивает своими силами и за свой счет круглосуточную охрану Помещений и находящихся в нем имущества Арендатора.

3.2.5. Арендатор обязан следить за техническим состоянием проводки в Помещениях коммуникаций, инженерных систем и оборудования. При обнаружении неисправностей инженерных систем и оборудования, а также в случае возникновения аварийной ситуации в Помещениях, Арендатор обязан немедленно информировать об этом Арендодателя. Если указанные неисправности возникли по вине Арендатора, то устранение их последствий осуществляется за счет Арендатора в полном объеме.

3.2.6. Арендатор обязан обеспечить эксплуатацию электроустановки Помещений в соответствии с действующим Правилami технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП). Арендатор обязуется обеспечить безопасную эксплуатацию оборудования, относящегося к системе электроснабжения, не изменять схемы электроснабжения Помещений без согласования с Арендодателем, не допускать перегрузки системы электроснабжения и ее отдельных компонентов путем подключения избыточного количества потребляющих электрических приборов, не подключать неисправных электрических приборов.

3.2.7. Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату и иные платежи в соответствии с Договором.

3.2.8. Если Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения передаваемых в аренду Помещений, неотделимых без вреда для Помещений, Арендатор не имеет права после прекращения настоящего Договора на возмещение стоимости этих улучшений.

3.2.9. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получать все документы, необходимые ему для осуществления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации своей деятельности в Помещениях согласно их целевому назначению, указанному в п.1.А. настоящего Договора.

3.2.10. Арендатор обязан содержать Помещения в полной исправности и надлежащем

3

санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарных норм, соблюдать правила пожарной безопасности, соблюдать правила техники безопасности, действующие на территории Российской Федерации. В случае возникновения пожаров в предоставляемых в аренду Помещениях по вине Арендатора, ответственность несет Арендатор в полном объеме.

3.2.11. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования Арендатор обязан немедленно сообщить об этом Арендодателю посредством телефонной связи и электронной почты.

3.2.12. Арендатор обязан своевременно за счет собственных средств проводить текущий и капитальный ремонт Помещений.

3.2.13. Арендатор не вправе проводить реконструкцию (перепланировку) Помещений и иные неотделимые улучшения без письменного согласия Арендодателя.

В случае проведения Арендатором работ по реконструкции (перепланировке) Помещений Арендатор обязан за свой счет:

- согласовать работы по реконструкции (перепланировке) во всех необходимых органах и инстанциях и передать подлинники всех согласований Арендодателю;
- получить и передать Арендодателю документы БТИ без отметки о произведенной не согласованной реконструкции (перепланировке) Помещений.

Арендатор обязуется выслать (получить) и передать Арендодателю предусмотренные настоящим пунктом Договора согласования и документы в срок, не превышающий 6 (Шесть) месяцев с даты проведения реконструкции (перепланировки) Помещений.

3.2.14. Если Помещения в результате действий Арендатора или иерархия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает их за свой счет своими силами или силами третьих лиц, либо в течение 20 (Двадцати) дней на основании письменного требования Арендодателя возмещает последнему документально подтвержденные расходы на восстановление нормального состояния Помещений.

3.2.15. Арендатор не вправе сдавать Помещения в субаренду или пользование третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

3.2.16. Арендатор обязан предварительно письменно согласовать с Арендодателем размещение любых рекламных конструкций на фасаде Здания, в котором находится Помещение, и берет на себя все расходы, необходимые для установки и использования данных конструкций. Арендатор самостоятельно согласовывает размещение любых рекламных конструкций в органах власти, при этом все штрафы за незаконное размещение рекламных конструкций оплачивает вовремя и самостоятельно. В случае причинения вреда третьим лицам и/или их имуществу в результате незаконного монтажа рекламных конструкций, Арендатор самостоятельно несет ответственность в полном объеме.

3.2.17. Арендатор вправе без дополнительной оплаты Арендодателю и без дополнительного согласования с Арендодателем, размещать на внутренних стенах и внутренних Помещений вывески и объявления (в том числе рекламные), которые индивидуализируют осуществляемую Арендатором деятельность и/или реализуемую им продукцию, при условии соблюдения действующего законодательства Российской Федерации в области размещения рекламы и получения при необходимости официального разрешения на размещение рекламы (рекламной информации) в коммунальных органах.

3.2.18. Арендатор вправе при наличии письменного разрешения Арендодателя указывать адрес Помещений в целях рекламы своей деятельности.

3.2.19. Арендатор обязуется самостоятельно получить все лицензии, разрешения, согласия и сертификаты органов власти и третьих лиц, необходимые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для использования Помещений в соответствии с разрешенным использованием, и обеспечить поддержание таких документов в силе на протяжении всего срока аренды по настоящему Договору. По требованию Арендодателя, Арендатор обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты запроса предоставить Арендодателю для ознакомления оригиналы всех документов, которые должны быть получены Арендатором в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также передать Арендодателю заверенные Арендатором копии таких документов.

3.2.20. Арендатор обязан не использовать парковку для складирования какого-либо имущества, мусора, для осуществления погрузки/выгрузки товара, а также не препятствовать проезду на территории парковки других транспортных средств.

4. Платежи

4.1. Арендатор обязан своевременно выплачивать Арендодателю Постоянную часть арендной платы в следующем порядке:

4.1.1. За период с даты подписания акта приема-передачи нежилых помещений в аренду по 31.10.2019 Постоянная часть арендной платы составляет 75 757 (Семьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят семь) рублей 57 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, и оплачивается в следующий за днем подписания настоящего Договора рабочий день.

4.1.2. За период с 01.11.2019 по 30.11.2019 Постоянная часть арендной платы составляет 90 909 (Девяносто тысяч девятьсот девять) рублей 09 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством;

4.1.3. За период с 01.12.2019 по 28.02.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, в месяц.

4.1.4. За период с 01.03.2020 по 18.09.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 833 333 (Восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, в месяц.

4.1.5. За период с 19.09.2020 по 18.09.2021 Постоянная часть арендной платы составляет 883 333 (Восемьсот восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, в месяц.

4.1.6. За период с 19.09.2021 по 18.09.2022 Постоянная часть арендной платы составляет 936 333 (Девятьсот тридцать шесть тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, в месяц.

4.2. Оплата арендной платы, указанной в пп.п. 4.1.2-4.1.6 настоящего Договора, производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре или сообщенный им отдельно, не позднее 5 (Пятиго) числа каждого очередного месяца. В случае, если оплата осуществляется за период менее месяца, арендная плата рассчитывается пропорционально количеству календарных дней аренды. Если 5 (Пятое) число месяца выпадает на выходные или нерабочие дни оплата производится не позднее чем в первый рабочий день после 5 (Пятого) числа месяца.

4.3. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, совместно не подлежит. Неотделимые улучшения, к которым в том числе относят системы озвучивания, кондиционирования, пожарной сигнализации и пожаротушения, остаются за Арендодателем.

4.4. Арендатор при расторжении настоящего Договора проводит сверку взаимных расчетов с Арендодателем с подписанием акта взаимных расчетов.

4.5. В целях обеспечения надлежащего исполнения своих обязательств по внесению арендной платы и сохранности Помещений, Арендодатель устанавливает Обеспечительный платеж в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% – 166 666 (Сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек. Арендатор в следующий за днем подписания настоящего Договора рабочий день вносит Обеспечительный платеж путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

При увеличении размера арендных платежей, в том числе в случаях, указанных в пп.п. 4.1.5-4.1.6 настоящего Договора, Арендатор обязан обеспечить наличие Обеспечительного платежа в сумме, равной ежемесячной ставке Постоянной части арендной платы.

4.6. Арендодатель, в случае неисполнения Арендатором обязательств, указанных в пп.п. 3.2.3-3.2.7, 3.2.10-3.2.17 настоящего Договора, повлекшего причинения ущерба Помещением и/или иному имуществу Арендодателя, производит возмещение причиненного ущерба из Обеспечительного платежа в последующем письменным уведомлением Арендатора об этом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты возникновения.

4.7. Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения уведомления, предусмотренного п. 4.6 настоящего Договора, обязан оплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления первоначального размера Обеспечительного платежа.

4.8. Обеспечительный платеж засчитывается в качестве Постоянной части арендной платы за 1 (Один) последний месяц срока аренды по настоящему Договору.

4.9. Все платежи и налоги за земельный участок, на котором расположено Здание, входят в сумму арендной платы, и Арендатором дополнительно не оплачиваются.

4.10. Арендатор доносит лично в Постоянную часть арендной платы оплачивает Перенесенную

часть арендной платы ежемесячно в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента предоставления следующих надлежаще оформленных документов:

- счета;
- счета-фактуры;
- акта оказанных услуг, включая расчет стоимости потребленных услуг.

4.10.1. В отношении тех коммунальных услуг, стоимость которых имеет быть определена на основании показаний приборов учета, отдельно измеряющих их потребление в Помещениях, размер Коммунальных расходов определяется путем умножения объема потребления в Помещениях, измеренного приборами учета, на тарифы соответствующих ресурсоснабжающих организаций;

4.10.2. В отношении тех коммунальных услуг, стоимость которых не имеет быть определена на основании показаний приборов учета, отдельно измеряющих их потребление в Помещениях, размер Коммунальных расходов определяется исходя из соотношения площади Помещений к площади Здания;

4.10.3. Стороны особо оговаривают, что в случае установки какого-либо оборудования в Здании, обслуживающего исключительно Помещение, либо размещения световых вывесок Арендатора на Здании или на Прилегающей территории, стоимость электроэнергии, потребленной таким оборудованием и световыми вывесками будет оплачиваться Арендатором в размере 100% (ста процентов) на основании расчетов управляющей компании и/или Арендодателя, учитывающих потребление электроэнергии таким оборудованием и вывесками в сроки, установленные настоящим Договором.

4.11. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором, все суммы платежей, которые подлежат оплате Арендатором Арендодателю в соответствии с настоящим Договором, указаны без учета НДС, в случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации эти суммы платежей облагаются НДС, сумма НДС (по действующей на дату платежа ставке, предусмотренной законодательством Российской Федерации) подлежит оплате Арендатором в том же порядке, что и сами суммы платежей.

4.12. Любой платеж по настоящему Договору считается осуществленным Арендатором в момент зачисления средств на корреспондентский счет банка Арендодателя. В случае, если иное не указано в настоящем Договоре, платежи должны быть осуществлены Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем счета.

4.13. Все платежи по настоящему Договору осуществляются без права Арендатора на зачет или удержание каких-либо сумм. Во избежание сомнений зачет встречных требований возможен только по согласованию Сторон, оформленному в письменном виде. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации Арендатор обязан производить вычеты или удержания из платежей, принимающихся Арендодателю по настоящему Договору, то сумма, подлежащая оплате Арендатором, увеличивается таким образом, чтобы обеспечить получение Арендодателем суммы, равной той, которая была бы им получена в отсутствие указанного вычета или удержания.

4.14. В качестве обеспечения исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору Арендодатель вправе удерживать любое имущество, являющееся собственностью или находящееся во владении и/или пользовании Арендатора, а также вносить ограничения и/или запрет на его вывоз (вывоз) за пределы Здания (исключая парковку) до момента устранения Арендатором указанных нарушений, связанных с исполнением обязательств в полном объеме.

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор заключен на срок до 18 сентября 2022 года.

5.2. Арендатор обязуется письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении арендуемых Помещений при досрочном расторжении Договора в случаях, установленных пп. 5.3.2 настоящего Договора или п. 5.4 настоящего Договора, и возврата нежилых помещений (Приложение №4 настоящего Договора) в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке ранее срока окончания его действия:

- по инициативе Арендодателя по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента направления уведомления о расторжении:
 - при неисполнении Помещений не по назначению, указанному в п. 1.4 настоящего Договора;
 - если состояние определенных в аренду Помещений ухудшено, за исключением случаев, когда ущерб и (или) неисправность возникли по вине Арендодателя;
 - если Арендатор более 2 (Двух) раз в течение календарного года нарушил установленные



Договором сроки платежей:

- если Арендатор 2 (Два) в более раз подряд нарушил требования действующего законодательства, включая, но не ограничиваясь, законодательства в области защиты прав потребителей и в области пожарной безопасности;
- если Арендатор необоснованно не допускает в Помещениях представителей Арендодателя или представителей организаций по ремонту и обслуживанию зданий согласно п.3.1.1. настоящего Договора.

При наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения Арендатором неисполненного обязательства в течение 20 (Двадцати) календарных дней.

5.3.2. по инициативе Арендатора по истечении 60 (шестидесяти) календарных дней с момента направления уведомления о расторжении:

- если Арендодатель не производит капитального или текущего ремонта Здания (за исключением капитального и текущего ремонта Помещений, выполняющегося в соответствии с настоящим Договором обязанностью Арендатора);
- если Помещения в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;
- если Арендатор не может использовать Помещения по назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора.

При наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств Арендатор вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендодателю письменного предупреждения о необходимости устранения обстоятельств, указанных в настоящем подпункте Договора, в течение 20 (Двадцати) календарных дней, если более поздний срок не предусмотрен в таком уведомлении.

5.4. При отсутствии указанных в пп.п. 5.3.1. и 5.3.2 Договора случаев Стороны имеют право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив другую Сторону за 90 (Девяносто) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

5.5. Стороны признали и соглашались, что с даты подписания настоящего Договора обмени Сторонами и до даты его государственной регистрации настоящий Договор считается заключенным как краткосрочный договор аренды на срок 360 (Триста шестьдесят) дней.

В случае если в течение 360 (Трестот шестидесяти) дней с момента подписания настоящего Договора обмени Сторонами не будет произведена его государственная регистрация, настоящий Договор как краткосрочный договор аренды автоматически продлевается (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на указанных в нем условиях на тот же срок – 360 (Триста шестьдесят) дней.

Автоматическая пролонгация настоящего Договора как краткосрочного договора аренды возможна не более 3 (Трех) раз подряд. Автоматическая пролонгация краткосрочного договора аренды является добровольно принятым на себе Сторонами обязательством, возникающим из настоящего Договора согласно п.1, ст.421 ГК РФ.

Возврат Помещений Арендатором и передача Помещений Арендодателем по соответствующим актам при продлении краткосрочного договора аренды не производится.

5.6. Стороны договорились, что Арендатор по настоящему Договору имеет преимущественное право за заключение договора аренды на новый срок и на новых коммерческих условиях, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о своем намерении воспользоваться указанным правом не менее, чем за 6 (Шесть) месяцев до окончания срока Договора.

Стороны обязуются согласовать новые коммерческие условия и заключить дополнительное соглашение к Договору или новый договор аренды не менее, чем за 4 (Четыре) месяца до даты окончания срока аренды по настоящему Договору, в противном случае настоящий Договор прекращает свое действие в последний день срока аренды. Арендодатель настоящим выражает против использования Помещений Арендатором после истечения срока Договора.

5.7. Во избежание сомнений, любая задержка освобождения и передачи Помещений Арендатором Арендодателю и случаи досрочного прекращения настоящего Договора, включая неподписание Акта возврата помещений, не будет считаться продлением срока аренды и не будет выражать согласие Арендодателя на продление срока аренды.

5.8. Если по прекращении действия настоящего Договора Арендатор оставит в Помещении какое-либо имущество, таким бездействием Арендатор отказывается от своего права собственности на указанное имущество и примет на себя всю ответственность за имущество любого третьего лица,

7

оставившее в Помещениях, и КСП Капитал УА ООО, по своему выбору, может вывезти и хранить на складе все вышеуказанное имущество или его часть таким способом, какой посчитает необходимым, а Арендатор обязан возместить Арендодателю и/или КСП Капитал УА ООО все возникшие в связи с этим расходы.

При этом Арендодатель и КСП Капитал УА ООО не будут нести ответственности за утерю и/или порчу указанного имущества перед Арендатором или третьими лицами. Риск порчи, утраты и/или гибели указанного имущества будет нести Арендатор.

Арендодатель и/или КСП Капитал УА ООО может также распорядиться указанным имуществом по своему усмотрению. При этом Арендатор возместит Арендодателю и/или КСП Капитал УА ООО все документально подтвержденные убытки и расходы, понесенные Арендодателем и/или КСП Капитал УА ООО в связи с требованиями третьих лиц или самого Арендатора, предъявляемым ему в отношении указанного имущества, а также возместит Арендодателю и/или КСП Капитал УА ООО и/или любым третьим лицам все понесенные обоснованные расходы, связанные с вывозом, распределением или хранением указанного имущества.

5.9. Настоящий Договор как долгосрочный договор аренды вступает в силу с даты его государственной регистрации, а как краткосрочный договор аренды - с даты его подписания.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.2. В случае просрочки оплаты предусмотренных Договором платежей, т.е. уплаты в срок, определенный Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени из расчета 0,5% (Ноль целых пять десятых) процента от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. За просрочку возврата переданных в аренду Помещений и установленный Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процента ставки Постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

6.4. За нарушение Арендатором обязательств нефинансового характера, а также за утерю первичных документов, Арендодатель вправе применить штраф в размере 10 000 (Десяти тысяч) рублей, уплачиваемый Арендатором за каждый день задержки исполнения обязательств, а также иного нарушения нефинансовых обязательств (т.е. не являющихся обязательствами по совершению платежа), предусмотренных настоящим Договором, начиная с даты, следующей за датой истечения срока, предоставляемого Арендатору для устранения конкретного нарушения.

Срок, предоставляемый Арендатору для устранения нарушения, указывается в соответствующем уведомлении Арендодателя и должен быть не менее срока, технически возможного и необходимого для устранения такого нарушения.

В случае, если нарушение не носит длительный характер, штраф в размере, указанном в настоящем пункте Договора, подлежит взаимно однократно.

Положения настоящего пункта Договора подлежат применению в правоотношениях Сторон в случае, если иными мерами ответственности не предусмотрены соответствующими положениями настоящего Договора.

6.5. Неустойка вычитается из оснований письменного требования Стороны, содержащего расчет суммы, предъявляемой к оплате, направленного другой Стороной.

В соответствии с п.7 ст.41 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» уплата неустойки и/или возмещение убытков, возникших в результате неисполнения / ненадлежащего выполнения обязательств Арендодателем, осуществляется за счет собственного имущества КСП Капитал УА ООО.

6.6. Уплата неустойки и/или возмещение убытков не освобождает должника от исполнения обязательств в натуре.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п.7.1. Договора, Стороны, обязательства

8



второй затронуты данными обстоятельствами, должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также копии документов, выданных компетентными органами, удостоверяющих наличие указанных обстоятельств и, по возможности, данных оценки их влияния на возможность исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

7.3. В случае наступления обстоятельства, указанных в п.7.1. Договора, срок выполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют указанные обстоятельства и их последствия.

7.4. Если наступившие обстоятельства, указанные в п.7.1. Договора, и их последствия продолжают действовать более 2 (Двух) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, решаются путем переговоров с применением обязательного претензионного досудебного порядка урегулирования споров.

Сторона, получившая претензию, обязана в письменном виде сообщить направившей ее Стороне о результатах рассмотрения претензии не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения.

8.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке в Арбитражном суде г. Москвы.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и 1 (Один) экземпляр для регистрирующего органа.

9.2. Об изменении своего наименования, организационно-правовой формы, адреса, органов и уполномоченных представителей, банковских реквизитов или номеров телефонов Стороны обязаны уведомить друг друга не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения с приложением надлежащим образом заверенных копий подтверждающих изменения документов.

Риск исполнения обязательств по прежним реквизитам несет Сторона, несоответственно исполнившая указанную выше обязанность по уведомлению.

Переписка Сторон, направленная ими по адресам электронной почты, указанным в настоящем Договоре, имеют юридическую силу.

9.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Приложения к настоящему Договору:

- 1) Постельные планы с отмеченными на них границами Помещений (Приложение №1);
- 2) Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимость (Приложение №2);
- 3) Акт приема-передачи нескольких помещений в аренду (форма) (Приложение №3);
- 4) Акт возврата нескольких помещений (форма) (Приложение №4).

10. Адреса и реквизиты Сторон

<p>Арендодатель Общество с ограниченной ответственностью «КСП Управление Активами Д.У. Инвестиционный фонд недвижимости «Активно нить» Адрес: 119435, город Москва, Битовый Сашицкий переулок, д.12, стр.16 ИНН: 7723627413, КПП: 770401001 р/с: 4070181000000000455 в Банк ГПБ (АО) БИК: 044525823</p>	<p>Арендатор Индивидуальный предприниматель Набиев Асламхужа Буатович ИНН: 504707817567, ОГРНИП: 317505000006698 Паспорт: 46 14 677346, выдан Отделением по городскому округу Фрязино Межрайонного ОУФМС России по Московской области 29.10.2014 Адрес: 141195 Россия, Московская область, Фрязино, ул.60 лет СССР, д.1, кв.126</p>
---	---

к/с: 30101810200000000823
E-mail: rem@kapsital-ant.ru



Короткова Ю.А./

Регистрация в качестве индивидуального предпринимателя: 21.02.2017 МИФНС №16 по Московской области
E-mail: Miller.8579@gmail.ru

Набиев А.Б./





Приложение №3
к Договору аренды № 15/19-10
от 08.10.2019

АКТ¹
приема-передачи нежилых помещений в аренду
(форма)

Московская область, г.Егорьевск «___» _____ 20__ года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслимхужда Бустанович** (ОГРНИП: 31750500006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», в каждой в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № _____ от «___» _____ 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилые помещения (далее по тексту – «Помещения») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять четыре десятых) кв.м., состоящие из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, указанные на поэтажном плане (Приложение № 1 к Договору).
2. Указанные нежилые помещения осмотрены Арендатором. Техническое состояние нежилых помещений при осмотре удовлетворительная и позволяет их использовать в целях, предусмотренных Договором. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию нежилых помещений.
3. Передаваемые нежилые помещения соответствуют / не соответствуют техническим и санитарным нормам (нужное подчеркнуть).
4. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию коммуникаций, находящихся в нежилых помещениях.
5. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

Арендодатель
КСП Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно жить»

Арендатор
ИП Набиев Аслимхужда Бустанович

 /Короткова Ю.А./

 /Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости форма акта может собираться путем информаций, прино не связанную с настоящим приложением

Приложение №4
к Договору аренды № 15/19-10
от 08.10.2019

Акт возврата¹
нежилых помещений
(форма)

Московская область, г.Егорьевск «___» _____ 20__ года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслимхужда Бустанович** (ОГРНИП: 31750500006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», в каждой в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № _____ от «___» _____ 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Арендатор возвратил, а Арендодатель принял нежилые помещения (далее по тексту – «Помещения») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять четыре десятых) кв.м., состоящие из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, указанные на поэтажном плане (Приложение № 1 к Договору).
2. Арендодатель принял Помещения, указанные в п.1 Акта.
3. Стороны взаимных претензий не имеют.
4. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

Арендодатель
КСП Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно жить»

Арендатор
ИП Набиев Аслимхужда Бустанович

 /Короткова Ю.А./

 /Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости форма акта может собираться путем информаций, прино не связанную с настоящим приложением





АКТ¹
 приема-передачи нежилых помещений в аренду

Московская область, г.Егорьевск 08 октября 2019 года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Асломхужда Бустонович** (ОГРНИП: 317503000006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Сторона», а каждой в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № 2/19-2 от 08 октября 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает новые помещения (далее по тексту – «Помещения») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять четыре десятых) кв.м., состоящие из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и кабинет №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, указанные на плановом плане (Приложение № 1 к Договору).
2. Указанные нежилые помещения осмотрены Арендатором. Техническое состояние нежилых помещений при осмотре удовлетворительно и позволяет их использовать в целях, предусмотренных Договором. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию нежилых помещений.
3. Передаваемые нежилые помещения соответствуют / не соответствуют техническим и санитарным нормам (нужное подчеркнуть).
4. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию коммунаций, находящихся в нежилых помещениях.
5. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

Арендодатель
 КСП Капитал УА ООО
 Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно пять»

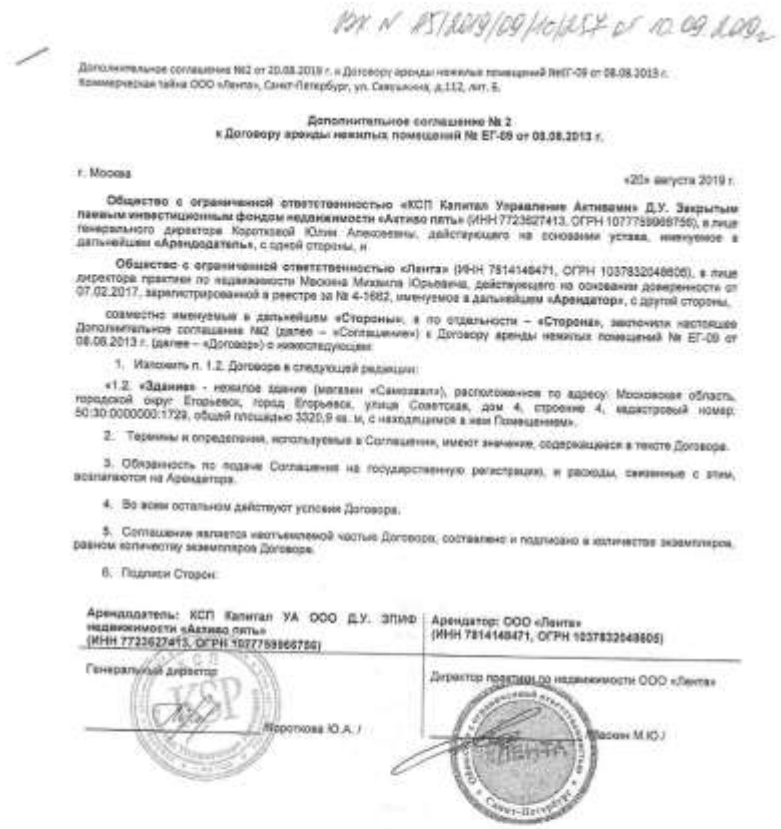

 _____ /Короткова Ю.А./

Арендатор
 ИП Набиев Асломхужда Бустонович


 _____ /Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости форма акта может содержать новую информацию, прием не указанную в настоящем приложении

Копии предоставленных документов (38/44)



Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
fa21bda6-a95-4cb0-975c-20820e20e4d6
Страница 115 из 138



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

Проведена государственная регистрация
Участка в сделке

дата регистрации 03 «сентября» 2019 года

номер регистрации 50:30:0000000:1729-50/001/2019-23

Государственный регистратор Хушева А.З.

Регистрация осуществлена по месту нахождения объекта,
Управлением Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Государственный регистратор

Ахратюкова Т.В.



Вх 060821/1 от 16.08.2021

РОСГОССТРАХ

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ 726/21/168/11

г. Москва

«12» августа 2021 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя Директора Департамента бизнеса в Московском регионе Блока регионального бизнеса Хранова Вадима Владимировича, действующего на основании доверенности 709-Д от 01.08.2021 г., и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо лять», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Заместителя Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами, Руководителя дирекции по работе с клиентами Зеленова Владимира Алексеевича, действующего на основании Доверенности № 101/21 от 05.08.2021 г., с другой стороны, далее совместно и по отдельности именуемые также «сторона», «сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. УСЛОВИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, изложенных в настоящем Договоре, и «ПРАВИЛАХ СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ И УБЫТКОВ ОТ ПЕРЕРЫВА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ («ПОИМЕНОВАННЫЕ РИСКИ») (ТИПОВЫЕ (ЕДИНЫЕ)) № 195» ПАО СК «Росгосстрах» от 18.12.2019 (далее – Правила).

1.2. Правила, указанные выше, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и прилагаются к нему (Приложение 1 к настоящему Договору).

1.3. Договор заключен на основании Заявления на страхование Страхователя и прилагающихся к нему Дополнительных заявлений (Приложение 2 к настоящему Договору).

1.4. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную настоящим Договором страховую премию при наступлении страхового случая, предусмотренного настоящим Договором, возместить причиненные вследствие такого страхового случая убытки в связи с имущественными интересами Страхователя, являющимися объектом страхования, на условиях, обусловленных настоящим Договором и Правилами страхования, и в пределах страховых сумм (лимитов ответственности), указанных в настоящем Договоре.

2. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА

2.1. Объектом страхования по настоящему разделу Договора являются имущественные интересы, связанные с риском утраты, гибели (уничтожения) или повреждения имущества, указанного в Перечне застрахованного имущества (далее – Перечень) (Приложение 3 к настоящему договору).

2.2. Страховым случаем по настоящему разделу Договора является утрата, гибель (уничтожение) или повреждение застрахованного имущества в результате наступления следующих событий:

- 2.2.1. пожара, удара молнии, взрыва, падения летательного аппарата;
- 2.2.2. буре, града;
- 2.2.3. прочих стихийных бедствий;
- 2.2.4. повреждения водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и аналогичных систем;
- 2.2.5. кражи с незаконным проникновением, грабежа, разбоя;
- 2.2.6. преднамеренных действий третьих лиц, направленных на повреждение застрахованного имущества;
- 2.2.7. наезда транспортных средств, воздействия дыма и звукового удара;

с учетом исключений, ограничений и в соответствии с определениями, предусмотренными Правилами страхования.

2.3. Выгодоприобретателем по настоящему Договору является:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо лять»

1

2.4. Общая страховая стоимость застрахованного имущества по настоящему разделу Договора на момент заключения настоящего договора, заявленная Страхователем по действительной на базе по соглашению сторон, составляет: **123 434 000,00** (Сто двадцать три миллиона четыреста тридцать четыре тысячи и 00/100) рублей.

2.5. По настоящему разделу Договора установлена общая страховая сумма в размере: **123 434 000,00** (Сто двадцать три миллиона четыреста тридцать четыре тысячи и 00/100) рублей, но не более страховых сумм по отдельным объектам страхования согласно Перечню. Страховая сумма является предельной суммой выплаты страхового возмещения. Выплаты страхового возмещения по всем страховым случаям по соответствующим объектам за весь срок действия договора страхования ни при каких условиях не могут превысить величину страховой суммы, установленной по соответствующему объекту, указанному в Перечне. Общая страховая сумма по настоящему разделу Договора, является максимальным размером ответственности Страховщика по данному разделу Договора. После выплаты страхового возмещения страховая сумма по настоящему договору уменьшается на сумму выплаченного страхового возмещения, при этом страховая сумма считается уменьшенной с момента наступления страхового случая.

2.6. По настоящему разделу Договора устанавливается безусловная франшиза по каждому страховому случаю в размере **30 000,00** (Тридцать тысяч и 00/100) рублей.

3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

3.1. Территорией страхования по настоящему Договору является территория непосредственного месторасположения застрахованного имущества, находящегося по адресу:
Московская область, Егорьевский р.н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «21» августа 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут «20» августа 2022 г.

4.2. Настоящий Договор прекращается до истечения срока, на который он был заключен, в случаях, предусмотренных в п.8.4. - п.8.12. Правил страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Страхователь вправе отказаться от настоящего Договора в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам иным, чем страховой случай. О намерении досрочного прекращения договора страхования Страхователь обязан уведомить Страховщика не менее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора. При досрочном прекращении настоящего Договора по требованию Страхователя уплоченная Страховщику страховая премия не подлежит возврату, за исключением случаев, указанных в п.4.4. настоящего Договора.

4.4. Если Страхователь отказался от настоящего Договора до вступления настоящего Договора в силу, уплоченная Страховщику по настоящему Договору премия подлежит возврату в полном объеме.

4.5. Страховщик не несет ответственности по страховым случаям, наступившим в период действия настоящего Договора, произошедших по причине любых событий или их последствий, наступивших до вступления настоящего Договора в силу.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Страховая премия, подлежащая уплате по настоящему Договору, составляет **80 232,10** (Восемьдесят тысяч двести тридцать два и 10/100) рублей.

5.2. Вся сумма премии уплачивается единовременным платежом не позднее «31» августа 2021 г.

5.3. Днем уплаты Страхователем страховой премии считается:

- 5.3.1. при уплате страховой премии наличными деньгами — день уплаты в кассу Страховщика или получения представителем Страховщика страховой премии;
- 5.3.2. при уплате страховой премии по безналичному расчету — день списания страховой премии с расчетного счета Страхователя или его надлежаче уполномоченного представителя.

5.4. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в срок, предусмотренный Договором, настоящий Договор считается не вступившим в силу и обязательства по настоящему Договору у сторон не возникают.

5.5. Страховщик и Страхователь в рамках настоящего Договора страхования, соглашаются и признают, что неуплата Страхователем страховой премии по вступившему в силу Договору страхования в предусмотренные Договором страхования сроки или размере меньшем чем предусмотрено Договором страхования безусловно являются выражением воли (возлежаления) Страхователя/Выгодоприобретателя на односторонний отказ от Договора

2



страхования (прекращение договора страхования) с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в Договоре страхования как дата уплаты соответствующей страховой премии.
 При этом в случае такого отказа Страхователя/Выгодоприобретателя от договора страхования в связи с неуплатой страховой премии в предусмотренный вступившим в силу Договором страхования срок или уплаты ее в меньшей, чем предусмотрено договором страхования сумме, Страховщик уведомляет Страхователя о согласии на досрочное прекращение по инициативе Страхователя (Выгодоприобретателя) Договора страхования с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в договоре страхования как крайняя дата уплаты соответствующей страховой премии, путем направления Страхователю письменного уведомления о прекращении действия Договора страхования. В этом случае Договор страхования будет считаться прекратившим свое действие с 00 часов 00 минут дня, следующего за датой, указанной в Договоре страхования как дата уплаты соответствующей страховой премии.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности сторон по настоящему Договору, в том числе и обязанности, возникающие при наступлении события, имеющего признаки страхового случая, определены разделами 10 и 11 Правил, указанными в разделе 1 настоящего Договора.
 6.2. Стороны несут ответственность за невыполнение обязанностей, предусмотренных Правилами и настоящим Договором, в пределах и в порядке, установленном Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ СУММЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

7.1. При документальном подтверждении Страхователем или Выгодоприобретателем факта наступления страхового случая и размера подлежащего возмещению убытка (ущерба), Страховщик выплачивает страховое возмещение в размерах, порядке и сроки, обусловленные разделом 11 Правил страхования, но в пределах страховых сумм и с учетом лимитов страхового возмещения и (или) франшиз, если они установлены настоящим Договором.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

8.1. Споры, возникающие в процессе исполнения обязательств по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить посредством переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение судебных органов с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются на основании положений Правил страхования и действующего законодательства Российской Федерации.
 9.2. Ни одна из сторон, подписавшая настоящий Договор, не вправе без письменного согласия на то другой стороны передавать свои права и обязанности по Договору третьей стороне.
 9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны от имени сторон уполномоченными на то лицами.
 9.4. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, будут считаться переданными надлежащим образом, если уведомление или сообщение направлено в письменной форме, а передача осуществлена любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или нарочным (уведомление доставлено лично и вручено под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора). Все соответствующие координаты указаны в настоящем Разделе в реквизитах сторон.
 9.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой подписавшей его стороны.
 9.6. Приложения (являются неотъемлемой и составной частью настоящего Договора):
 9.6.1. «ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ И УБЫТКОВ ОТ ПЕРЕРЫВА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПОИМЕНОВАННЫЕ РИСКИ)» (ТИПОВЫЕ ЕДИНЬЕ) № 186» ПАО СК «Росгосстрах» от 18.12.2019 — Приложение 1 к настоящему Договору;
 9.6.2. Заявление на страхование от «22» июля 2021 г. с прилагающимися к нему Дополнительными заявлениями (копия) — Приложение 2 к настоящему Договору;
 9.6.3. Перечень застрахованного имущества – Приложение 3 к настоящему Договору;

9.7. Реквизиты и подписи сторон (сверление настоящего Договора Страхователем своей подписью означает, что Правила страхования со всеми приложениями к ним Страхователем получены, Страхователь с ними ознакомился, согласен и обязуется соблюдать):

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»	СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активное лето»
Адрес исполнительная: 140002, Московская область, город Леберязь, улица Парковая, дом 3	Адрес местонахождения: 123001 г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1	123001 г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Почтовый адрес:	Почтовый адрес:	123001 г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Банковские и иные реквизиты: р/с 40701819000000000187 ПАО «РГС Банк» г. Москва к/с 30101810945250000174 БИК 044525174	Банковские и иные реквизиты:	р/с № 40701610201950001478 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с 3010161020000000000003 БИК 044525293
Телефон: (495) 787-24-34	Телефон:	ОГРН: 1007739282369
Факс: (495) 787-24-34	Факс:	+7 (495) 787-51-52
Адрес электронной почты: info@rosgosstrakh.ru	Адрес электронной почты: kars@alpha-uk.ru	
<i>В.В.В.</i>	<i>В.В.В.</i>	/ Зеленец В.А./



Приложение № 3 к Договору страхования № 726/21/156/11 от «12» августа 2021 г.
Перечень застрахованного имущества

№ п/п	Наименование	Страховая стоимость, руб.	Страховая сумма, руб.
На территории страхования: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4			
1	Нежилое здание, площадью 3222 кв.м., кад. номер: 50:30:0000000-1729	123 434 000	123 434 000
Всего на указанной территории страхования:		123 434 000	123 434 000
И Т О Г О:		123 434 000	123 434 000

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»	СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно жить» / Зеленов В.А./
Подпись: И.О. Фамилия полностью (заказчика полиса)	Подпись:	И.О. Фамилия полностью (застрахователя)



Приложение 2 к Договору страхования / Дополнительному заявлению № 726/21/156/11 от «12» августа 2021 г.

ПАО СК «Росгосстрах» **Заявление по страхованию имущества от огня и других опасностей**

для целей наступления Зависимой выплаты «Застрахованному лицу»/Лицу, Зависимому Зависимым Лицу от ПАО СК «Росгосстрах» на случай наступления События, связанного с возгоранием или причинением ущерба от пожара.

С. Общие сведения

Наименование: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно жить»
Юридический адрес: 123001 г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
Фактический адрес: 123001 г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1

1.1. Страхователь

Имя: 7728143460 ИП: 770303001 ОГРН: 504 04453503
ИН: 5016181030000000000
ИН: 40701810001050001476
Банк АО «Альфа-Банк»
ОГРН: 302773912383

Дополнительные сведения, предоставляемые в случае если страхователем является физическое лицо:

ИНС: _____
Дата рождения: _____
Город/регион: _____
Документ, удостоверяющий личность: _____, серия: _____, номер: _____, кем и когда выдан: _____, где зарегистрирован: _____
Адрес регистрации (ИНН (для физических лиц) и ОГРН (для юрлиц)): _____

ИНО. Контактное лицо: Заместитель Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами, Руководитель дирекции по работе с клиентами Зеленов В.А.
Телефон/факс: +7 (495) 797-81-82 | e-mail: v.zelenev@alfabank.ru

1.2. Территория страхования (объект, зона, № полиса)

История убытков: _____
История страховых случаев: _____

1.3. Вид собственности на имущество

Подробнее описать: Территория - Территория

Свойства имущества (при объекте в аренду): ООО СПИТБ

1.4. Сведения о выезде собственника

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно жить»

1.5. В случае страхования движимого имущества:

Двойной замок: да нет Кредитный договор: да нет

2. Объекты страхования - Страховые суммы - Страховые риски

2.1. Укажите валюту, в которой выражены страховые суммы / страховые:

Рубли Евро Долл.

2.2. Страховая стоимость имущества/вещей:

Действительная стоимость имущества на дату заключения договора
 Действительная стоимость имущества на дату наступления страхового случая
 Действительная стоимость имущества на дату наступления страхового случая
 Действительная стоимость имущества на дату наступления страхового случая

2.3. Страховая стоимость имущества/вещей:

Действительная стоимость имущества на дату заключения договора: 123 434 000

3. Объекты страхования (укажите только те объекты, которые необходимо застраховать):

Место/объект: Здание Часть эксплуатируемого здания Помещение №1 в здании Часть эксплуатируемого здания Площадь 3222 кв.м. 123 434 000 руб.

Сведения:

Обустройство (ремонт/отделка, террасы) в здании: _____
Коллекторы, СИП/лифт: _____
Штат и комментарии: _____
 Говоры в обороте Наличие/отсутствие (указать): _____

Страхователь: _____ МП _____ 1



**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 транспортными кольцами (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 свяже 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 свяже 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (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

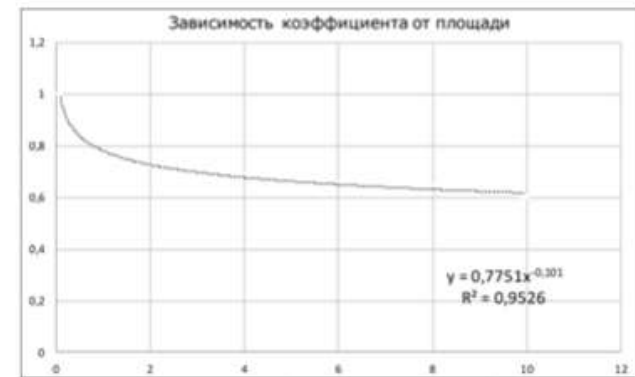
* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость
 ** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «протяженность/удаленность населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование 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 мелкой и 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	1,34	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 определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости



← → ↻ statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2903-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki... 🔍 🏠 ☆ ⚙️ 📄 👤 ☰

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

[Годать объявления](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Декларации](#) [Обновление прав](#) [Инсугурация и ремонт](#) [Аналитика рынка](#) [Криптанки на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года [Поиск по сайту](#) [Искать](#)

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

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удаленных цен предложенных земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложенных объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложенных объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложенных объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,86	0,95	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,86	0,95	0,90
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, связанному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	0,95	0,84
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, связанному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	0,98	0,91

← Назад 01 07 2022 Вперед →

[Общая информация](#) [Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации [Back to Top](#)



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 Московским большим кольцом (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

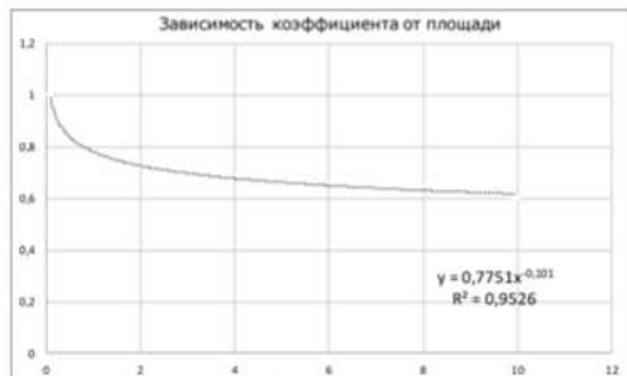
* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость
 ** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «пристатность/удаленность населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование 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	1,36	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 определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торговые развлекательные комплексы и центры, мега моллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	16,20	7,03	14,17
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,60	7,14	15,29

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сектора обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	1,03	1,09

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,05	1,02	1,10

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортными кольцами (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,17



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

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

412

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

13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

13.1.2.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 477. Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов, активный рынок

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8.7%	8.2%	9.2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10.0%	9.3%	10.7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8.7%	8.2%	9.2%
4. Стрит-ритейл	8.7%	8.1%	9.2%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	6.8%	8.2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7.5%	6.7%	8.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.3%	6.6%	7.9%
4. Стрит-ритейл	7.5%	6.9%	8.1%
5. Объекты свободного назначения	7.5%	6.9%	8.1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.0%	9.2%	10.8%

439



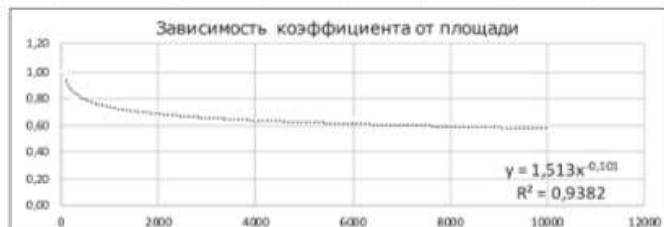
5. Особенности местоположения здания

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 ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,33	1,12	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии наружной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,07	1,03	1,10

6. Общая площадь*

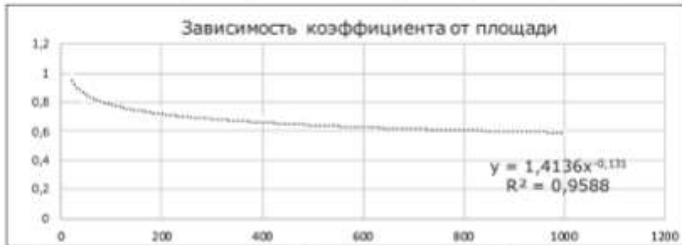
а) Цена предложения

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



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	20-50	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	50-100	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	100-300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	300-500	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	500-1000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	1000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00



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

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,26	1,10	1,42
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,15

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,26	1,15	1,38

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии	1,25	1,15	1,35

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,18
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,14	1,10	1,20

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» и/или оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и использоваться в расчетах объектов-аналогов

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для отдельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	0,80	0,70	0,90

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складской площади в составе объектов торгового назначения	1,60	1,35	1,85
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,90	1,60	2,15

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,22	10,00	21,23
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,77	10,54	26,58



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

voskresensk.cian.ru/sale/commercial/276966786/

Надежность в Воскресенске • Коммерческая • Продажа готового бизнеса в Воскресенске • Центригитт микрорайон • Новороссийское шоссе • улица Ленинская

сделка, 1750 • 4 просмотра, 0 за неделю

Арендный бизнес, 2 140 м²

Московская область, Воскресенск, Центригитт микрорайон, ул. Ленинская, 22 На карте

Новороссийское шоссе, 92 км от МКАД

2 фото

2 140 м² Площадь

1 Этаж

1 000 000 Р/мес. Прибыль

Торговый центр, расположен внутри жилого массива, в шаговой доступности от ж/д станции Центригитт. Паркинг на 20 машиномест напротив здания. Свободная планировка, зона разгрузки. Площадь первого этажа 1066 м², площадь второго этажа 1074 кв. м. Земля в собственности 20 соток. Арендатор 1 этаж: супермаркет Петерочка ДДА до 2026 г., арендатор 2 этажа: Матвеев семейный бюджет КДА. Вышка Мегафон на здании и вышка Ростелеком на территории.

- Высота потолков: 3,5 м
- 2 отдельных входа
- 3л. мощность: 160 кВт
- Открытая планировка

Арендаторы: Петерочка. Доходности: от 8.00%. Хотите, чтобы узнать подробности, ID: 159566

Остались вопросы по объявлению?

150 000 000 Р

+7 917 591-32-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении указать контактный номер? Показать варианты, которые больше соответствуют вашим требованиям? Ищите другие объявления.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ INVEST 7

Отдел продаж INVEST 7

Апартаменты бизнес-класса на ВДНХ — Старт бронирования

Апартаменты в Батуми от 1,5 млн. Р в 3 минутах от моря!

Земельные участки по Новорижскому шоссе от 700 000 Р!

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

afy.ru/kolomenskiy-rayon-nizhnee-horoshovo/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000862988

Недвижимость в Нидерланде, Хорватия / Продажа торговых помещений в Нидерланде / юр.лицам / 1 /

Торговая площадь в Московской область, Коломна городской округ, с. .

Торговое помещение: площадь 550 м² 1 этаж

23 августа 2022 ID: 80000862988

37 500 000 ₪ [Рассчитать ипотеку](#)
 621 200 \$ или 619 100 €
 Оценка стоимости

Василий Кириллин (Invest Development Group)
 +7 (904) 566-84-94

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
 fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
 Страница 129 из 138



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

afy.ru/kashirskiy-rayon-verzilovo/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80001039698

Торговая площадь в Московская область, Ступино городской округ, С. . .

Этот объект недвижимости: площадь 1500 м² 1 этаж

120 000 000 Р [Рассчитать ипотеку](#)
 1 987 000 ₽ или 1 981 000 €
[Справка стоимости](#)

Релли Лейн Реау Торговое Недвижимости
 +7 800 721 56 38

В этот объявление

Поделитесь объявлением

Расположение
 Местоположение: [Россия](#) [Подмосковье](#) [Каширский район](#) [Вершилово](#) улица Петра Великого, с/п

Информация об помещении
 1500 м²

Состояние и оснащение
 Количество этажей: 1

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 02.09.2022 11:57 GMT+03:00
 fa21bda6-af95-4cb0-975c-20820e20e4d6
 Страница 130 из 138



Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/160813

Аренда торгового здания

г. Серпухов, Московское шоссе д. 96Бс1

Улица Старомичаловская

Аренда в месяц: 500 000 Р

Сумма за м2 в год: 10 169 Р

Площадь: 590 м2

Этаж: 1.2

Планировка: Открытая

Отделка: Качественный ремонт

Высота потолка: 3 м

Мощность электроэнергии: 30 кВт

Подземный: Перед фасадом

Вытяжка: Можно установить

Коммерческие условия

Сумма за м2 в год: 10 169 руб

Аренда в месяц: 500 000 руб

Налог: УС налогообложение

Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно

Комиссия: Без комиссии

Хочу посмотреть Предложить цену

Аренда торгового здания, общая площадь 590 м2, г. Серпухов, на ул. Московское шоссе, д. 96Бс1, 1-ая линия дороги.

Здание имеет два этажа, первый этаж - 290 м2, второй этаж - 300 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, тепло по фасаду. Выделенная мощность: 30 кВт. Трафикальный вход. Наличие 380 В. Светодиодное освещение. Ремонт в помещениях: ламп, плитки, стены покраски. Санузлы на каждом этаже, централизованная канализация и водоснабжение, опломбированное газовое отопление и водоподогрев. Возможность размещения рекламы на фасаде здания.

Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендная плата 500 000 рублей в месяц, УСН. Без комиссии.

Похожие предложения

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_600_m_2507917712

Avito

Кommerчeская нeдвизимoсть

Вoскрeсeнск

Тoрговaя плoщaдь, 600 м²

599 999 Р в мeсяц

8 956 751-74-77

Написать сообщение

AMN

На Avito с декабря 2021

Завершено 18 объявлений

10 объявлений по пользователям

Подписаться на продавца

Спросите у арендодателя

Еще сайты? Показать все?

Когда можно посмотреть?

Онлайн-просмотр

Можно посмотреть по видео

О помещении

Вид: с улицы

Общая площадь: 600 м²

Отделение: центральное

Тип здания: торговый

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

Онлайн-показ
Меню [помогите по вопросам](#)

599 999 Р в месяц ▾
1 000 Р в месяц за м², залог 599 999 Р
или [предложить свою цену](#)

8 958 751-74-77

Написать сообщение
Отправить по электронной почте

АМЛ
Намечено
На Авито с декабря 2021
Заквершено 15 объявлений
[Рейтинг проверен](#)

10 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Пополните профиль
Главный Аватарчик

Спросите у арендодателя
[Есть вопросы?](#) [Поставить знак?](#)
[Почему не отвечают?](#)

О помещении

Вид: 4 улицы
Общая площадь: 600 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 3 м
Отделка: чистовая

Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Арендные санкции: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Московская область, г. Воскресенск, с. Бедно, Фердинанд ул., 1 [Показать карту](#)

Описание

ОТ СОБСТВЕННИКА! 2-й этаж Торгового центра напротив входа в Детский Мир. Витражные остекления внутри ТЦ, панорамное остекление с дневным светом на улице. Три отдельные входы. Хороший ремонт, требуется только брендирование. Готовые подсобные помещения/офис/комната отдыха сотрудников. Парковочный дворик. Центр притяжения жителей города и прилегающих на выходные. Ежедневная посещаемость ТЦ свыше 10 000 человек. Остановки городского наземного автотранспорта. Густонаселенный жилой массив. Интенсивный пеший и автомобильный трафик. Удобный подъезд к зданию ТЦ. Большая бесплатная парковка. В здании находятся: продуктовый гипермаркет Окей, Детский мир, Спортмастер, Zola, Oshk, Alfradit, Гордара, Кари, ИРС, Бургер Кинг, МВидео и тд. Бесплатная реклама на вывеске при открытии в подарок!
Возможно увеличение площади до 1200квм или уменьшение до 450квм! Открыты к диалогу, ждем Ваши предложения!

О здании

Тип здания: торговый центр
Парковка: на улице, бесплатная
Удаленность от дороги: первая линия
Плотность парковочных мест: 200

№ 2507917712 · 26 августа в 14:50 · 867 просмотров · 12 ответов [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

100realty.ru/kolomna/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-kolomenskiy-g-o-pr-t-kirova-24-9615574

Сдам помещение свободного назначения в аренду

Московская область, Коломна, Колomensкий г-о, пр-т Кирова, 24

3 378 000 руб/мес / за мес

Татьяна
+7(958)709-39-38

Помогите мне Помогите продавцу Это мое объявление

Помогите мне Помогите продавцу Это мое объявление

Аренда помещений от собственника

Аренда лофта 430 м² на сутки

Описание
Сдается в аренду двухэтажное здание (фудкорт) площадью 1148 кв.м., расположенное в центре г. Коломны на одной из центральных улиц. Отличный пешеходный и автомобильный трафик, в непосредственной близости станция общественного транспорта. Собственная парковка для персонала и парковочные места для посетителей. Здание с современным ремонтом, дизайнерские решения интерьера. Выдержанная мощность - 100 кВт.

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника



Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

3 200 000 Р

Земли промназначения, 9 соток
 Нижегородская область, городской округ Чебоксары, район Чебоксары, Чкалов, Нижегородская область
 Чебоксары 306 м

В избранное
 Получить похожие объявления

Вода

Границы участка

1 из 13

Связаться с владельцем +79087978887

Земли промназначения, 9 соток

ОБЪЕКТ О УЧАСТКЕ:

- * Площадь участка составляет 9 соток
- * Категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения
- * Кладовый подъезд к участку
- * На участке есть свет 15 кВт
- * Подведена центральная вода
- * Возможно строительство магазина, который расположен в пешеходном месте
- * До Чебоксар 14 минут на машине

ПОДРОБНЕЕ О УЧАСТКЕ:

- * Расположен участок 90 кв.м от МКАД, Нижегородская область, Чебоксарский р-н, от Струминовского, д. Чапаевское.
- * Кладовый подъезд к участку. Склады строятся, производное и логистическое место для строительства магазина. Территория расположена в центре города. До Симферопольского шоссе 50 метров.
- * Подведено электричество 15 кВт и центральная вода
- * Вся инфраструктура располагается недалеко: супермаркеты, детский сад, школа, аптека, рынок. А также недалеко находится парк с местами для купания. Участок находится в тихой и зеленой зоне Чебоксарского района, с прекрасной природой. Личные машины, которые находятся в трехметровой отъезде от участка позволяют наследовать пользование парковки круглогодично, а зимой спускаться в атмосферу чистой ледяной озони и любоваться террасой для отдыха на лыжах. До Чебоксар 14 минут на машине. ПОМОЩЬ С ИПОТЕКОЙ НА УЧАСТКЕ!

Создать заявку Распечатать Получить похожие Показать карту

Земли промышленного и с/х назначения

Апартаменты в клубном доме AHEAD от 21 млн. руб
 Двухкомнатная квартира - Самая первая в Чебоксарах клубного дома

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

Участок 2,25 га (промназначения)

60 000 000 Р

200 007 Р за сотку
или [сравните свою цену](#)

8 932 666-24-46

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо
Завершено 15 объявлений

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Есть вопросы? Показать фото? Нада, можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 225 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская область, г.о. Воскресенск, д. Цибино, Центральная ул., 2А
Егорьевское шоссе, 43 км [Показать карту](#)

Описание

Продам три земельных участка!
50:29:0030214:1240
50:29:0030214:1241
50:29:0030214:1239

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

← → ↻ 🔒 avito.ru/kurovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1808025763 🔍 📄 ☆ ⚙️ 👤 ⋮

Куровское | Идентификация | Земельные участки | Купить | Промышленное

Участок 10 сот. (промназначения)



4 000 000 ₽
400 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 909 233-57-06

Пользователь
Частное лицо

Поделись на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот Расстояние от МКАД: 61 км

Расположение

Московская область, 49К-5004
Егорьевское шоссе, 61 км [Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок, площадью 1000 м2, с кадастровым номером 50-24/0080215.701, расположенный по адресу: Московская обл., Орехово-Зуевский район, сельское поселение Соболевское, с. Хотеничи. Под строительство магазина.

ЖК Republic на Пресне
от 18,7 млн ₽

Старт продаж в ЖК «Республика»
Начинаем от 1,277 млн руб

Домы и земельные участки
поселения «Русская мечта»



Русский Бюджет
вручаем ключи, доставляем радости

МАРКЕТПЛЕЙСЫ 2022
Крупнейшая Выставка
для Селлеров!

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника



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	02.09.2022 11:57 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	02.09.2022 12:48 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа