



17 февраля 2023 г.

Отчет об оценке №20230217-2

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,  
расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза,  
ул. Красная, д. 59, по состоянию на 17 февраля 2023 г.



Конфиденциально

17 февраля 2023 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора № б/н об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 31 июля 2020 года и заданием на оценку №5 от 15 февраля 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59, по состоянию на 17 февраля 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59, по состоянию на 17 февраля 2023 г. составила:

**157 400 000 (сто пятьдесят семь миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:**

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: **154 264 000 (сто пятьдесят четыре миллиона двести шестьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: **3 136 000 (три миллиона сто тридцать шесть тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается.**

С уважением,  
Генеральный директор

Оценщик



Ситников А. Д.

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

**Систерова Наталья**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com

## Сокращения и аббревиатуры

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

	стр.
<b>Общая информация</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Основные факты и выводы	13
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	34
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/3)

Объект оценки, включая права на объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59</li><li>– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная</li></ul></li><li>▶ Права на объект оценки: право собственности</li></ul>
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59</li><li>– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная</li></ul></li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать»</li></ul>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none"><li>– предполагается сделка с объектом оценки</li><li>– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li><li>– дата оценки – 17 февраля 2023 г.</li><li>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</li><li>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li></ul></li><li>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки</li></ul>

# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

Дата оценки	▶ 17 февраля 2023 г.
Специальные допущения	▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li></ul>

Ограничения оценки	▶ Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок для целей подтверждения стоимости расходов на приобретение долей в уставном капитале Общества, доля в котором оценивается. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
Указание на форму составления отчета об оценке	▶ Отчет составляется на бумажном носителе

## Информация о применяемых стандартах оценки

- ▶ Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации (ФЗ-135) от 29 июля 1998 г. со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

## Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- ▶ Вид стоимости Объекта оценки, определяемой в данном Отчете – справедливая
- ▶ При определении справедливой стоимости недвижимости используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости недвижимости компании, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 и IFRS 13
  - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
  - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
  - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
  - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
  - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
  - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
  - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, является обязательным к применению при оценке недвижимости
  - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (далее – Ассоциация «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
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении рыночной стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 06.02.2023 г., дата оценки 17.02.2023 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде

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

<b>Заказчик</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо двенадцать» (сокращенное название – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать»):             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Юридический и почтовый адреса: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1</li> <li>– ОГРН: 1027739292283</li> <li>– ИНН 7728142469/ КПП 770301001</li> <li>– Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Реквизиты Исполнителя</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А</li> <li>– Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23</li> <li>– ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 г.</li> <li>– ИНН 7736549699 / КПП 770901001</li> <li>– 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</li> </ul> </li> </ul>
<b>Проектная группа</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик</li> <li>▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались</li> </ul>
<b>Подтверждение квалификации оценщика</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ситников Артем Дмитриевич:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик</li> <li>– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик</li> <li>– Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству</li> <li>– Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.</li> <li>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.</li> <li>– Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23</li> <li>– Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40862/22, выдан 12.12.2022 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.</li> <li>– Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com</li> <li>– Стаж работы в области оценки с 2008 г.</li> </ul> </li> </ul>

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

<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика</li><li>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
<b>Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
<b>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</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Иные организации и специалисты не привлекались</li></ul>

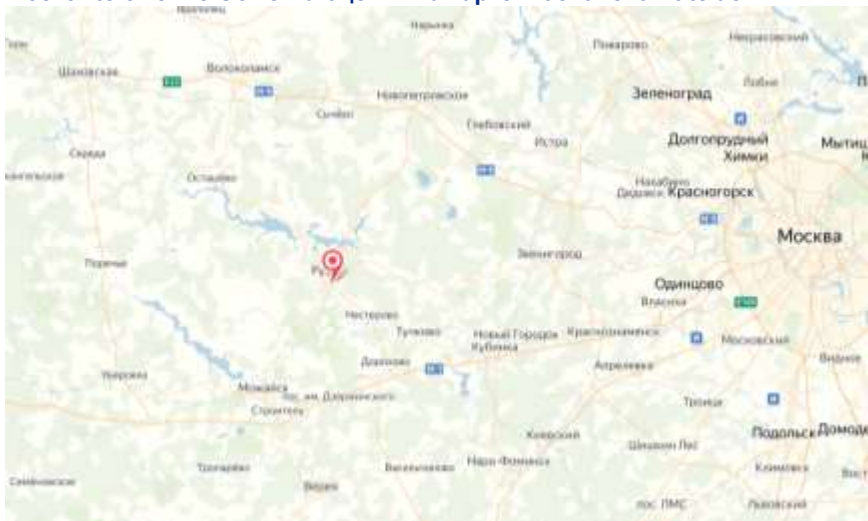
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор № б/н об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 31 июля 2020 года и задание на оценку №5 от 15 февраля 2023 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20230217-2 от 17 февраля 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объект недвижимости в составе: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59</li> <li>– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная</li> </ul>
Дата оценки	▶ 17 февраля 2023 г.
Дата осмотра	▶ 06 февраля 2023 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 124 334 000 рублей 00 копеек, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 190 500 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ <b>157 400 000 (сто пятьдесят семь миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: <b>154 264 000 (сто пятьдесят четыре миллиона двести шестьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС</b></li> <li>– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: <b>3 136 000 (три миллиона сто тридцать шесть тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается</b></li> </ul>

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено

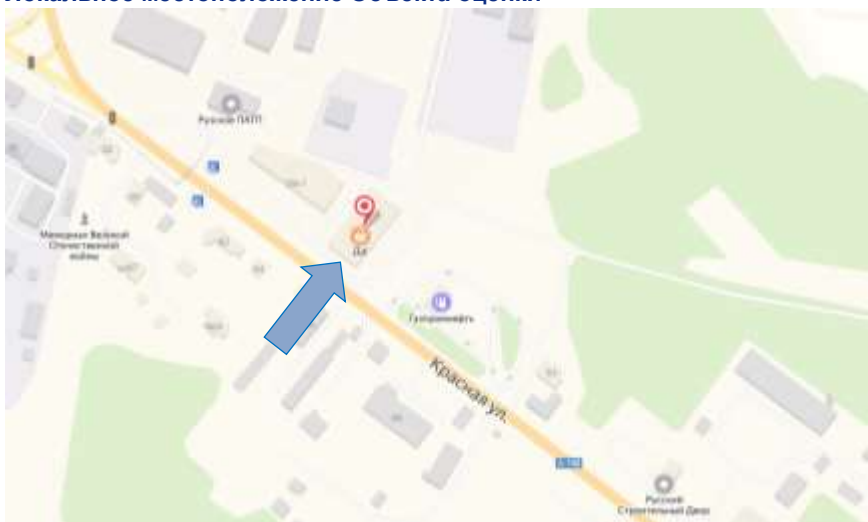
	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	34
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

## Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

## Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

## Описание Объекта оценки

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

## Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя

## Основные характеристики здания

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

Источник: Анализ Исполнителя



### Фасад



Источник: Данные осмотра

### Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

### Описание Объекта оценки

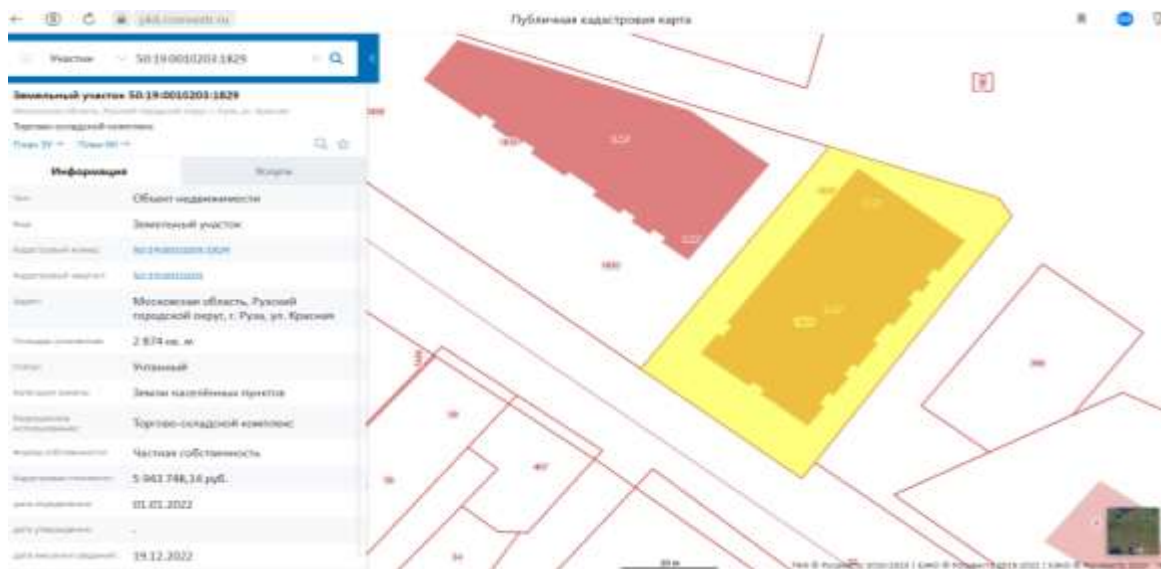
Показатель	Значение
Наименование	строение №2 торгово-складского комплекса
Назначение	нежилое
Фактическое использование	в качестве торгового комплекса
Общая площадь, кв. м	1 339,3
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Планировка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

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 5
- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

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

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



Источник: Открытые источники

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.09.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 17.09.2020 г.
- ▶ Договор аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г.
- ▶ Соглашение о замене стороны в договоре аренды недвижимого имущества от 08.06.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 от 20.07.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 25.12.2017 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 27.12.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №4 от 12.03.2020 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №5 от 23.06.2022 г.
- ▶ Уведомление об индексации №203147 от 06.12.2022 г.
- ▶ Соглашение о замене стороны от 01.03.2021 г. в Договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г.
- ▶ Кадастровый паспорт №МО-16/3В-1490302 от 06.06.2016 г.
- ▶ Договор страхования имущества №SYS2145435965 от 10 июня 2022 г.
- ▶ Техническое описание здания по состоянию на 08.07.2015 г.

### Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Рузский район, г. Руза, ул. Красная
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0
Площадь застройки, кв. м	1 264,0
Рельеф и форма участка	трапециевидной формы, форма участка для строительства пригодна, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	нежилое здание (кадастровый номер: 50:19:0010203:1807)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	торгово-складской комплекс
Текущее использование	по назначению
Наличие инженерных коммуникаций	водопровод, канализация, электричество
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Активо двенадцать»
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 17.09.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, сервитут, доверительное управление
Кадастровый номер	50:19:0010203:1829
Кадастровая стоимость, руб.	5 943 748,14
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	21
▶ Краткая характеристика региона	24
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	28
▶ 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
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	34
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

## Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.						
Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)*	2026(П)*
Индекс потребительских цен	8,4%	12,3%	5,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Ключевая ставка*	5,8%	10,5%	7,3%	6,7%	6,0%	6,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,8%	11,5%	7,2%	6,8%	5,9%	5,3%

Источник: ЦБ РФ

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

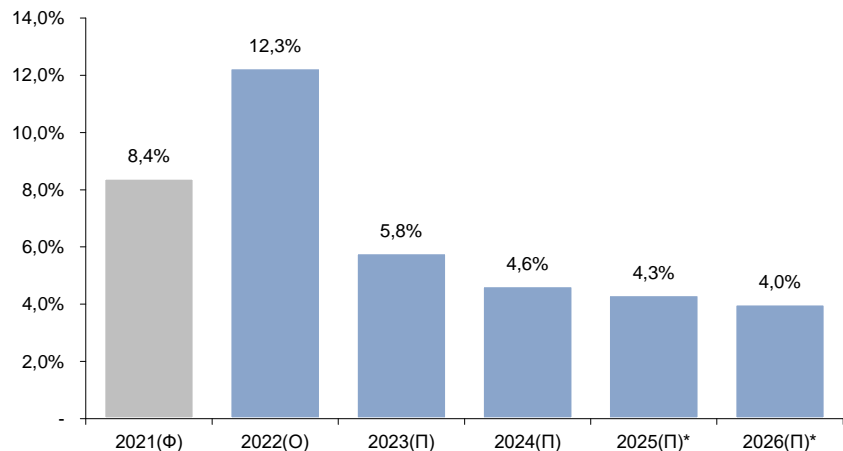
### Общая информация

- Согласно последним данным Министерства экономического развития, ВВП в годовом выражении в ноябре замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 мес. 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории – по итогам 2022 г. сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%
- Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно лучше прогнозов. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA
- По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре в месячном выражении с устранением сезонности отмечалась околонулевая динамика (-0,1% м/м SA)
- Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2022 г. внёс металлургический комплекс, в том числе рост производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно), где в конце года также сохранялась положительная динамика (+1,1% г/г в декабре)
- Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г). При этом в декабре по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г в ноябре
- Сдерживающее влияние на динамику промышленного производства в 2022 г. оказывали экспортно ориентированные отрасли. Так, химический комплекс по итогам года продемонстрировал снижение выпуска на -1,5% г/г. Исключением стала фармацевтическая промышленность, рост которой составил +8,6% г/г в 2022 г.
- В производстве кокса и нефтепродуктов в 2022 г. также наблюдался спад -0,4% г/г. При этом в декабре темпы роста вновь вышли в положительную область: +1,1% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее
- Деревообрабатывающий комплекс показал снижение -3,7% г/г, что частично связано с высокой базой прошлого года (+10,5% г/г в 2021 г. при отсутствии спада годом ранее). Кроме того, объём производства бумаги и бумажных изделий сохранился на уровне 2021 г.

- Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: -8,6% г/г по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило -15,4% г/г. Исключением стало производство компьютеров, электроники и оптики, а также производство машин и оборудования, где по итогам года зафиксирован рост +1,7% г/г и +1,9% г/г, соответственно
- Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала умеренный рост на +0,8% г/г. Основной положительный вклад в рост добывающих отраслей внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). В декабре в месячном выражении рост составил +5,5% м/м к ноябрю 2022 г. (+0,2% м/м SA)
- В сфере электроэнергетики и водоснабжения в 2022 г. наблюдалась разнонаправленная динамика. Сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам года показал умеренный рост на +0,1% г/г. Сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов снизился на -6,1% г/г (-8,2% г/г в декабре), однако его вклад в общий объём промышленного производства невелик (около 1,5%)
- Согласно данным ЦБ РФ, инфляционное давление оставалось пониженным, однако усиливались проинфляционные риски со стороны рынка труда, бюджета и платёжного баланса
- Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. Рост в сельском хозяйстве транслировался в расширение производства в пищевой промышленности. Кроме того, смещение потребительского спроса от товаров к услугам привело к росту этого сегмента экономики. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Вместе с тем снижение прибыли в нефинансовом секторе экономики и сохраняющаяся геополитическая напряжённость неблагоприятно влияют на инвестиционную активность частного сектора. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несёт риски для текущей позитивной экономической динамики
- Увеличение темпов прироста потребительских цен в декабре в значительной степени связано с разовыми проинфляционными факторами в секторе плодоовощной продукции и услугах ЖКХ. Вместе с тем наблюдается и постепенное нарастание общего инфляционного давления. Возможная активизация потребительской активности на фоне растущих ликвидных сбережений домохозяйств и увеличения доходов темпами, опережающими темпы экономического роста, а также ослабление рубля несут проинфляционные риски. ДКП будет направлена на возврат инфляции к 4% в 2024 г.
- Кривая доходностей ОФЗ слабо изменилась за последние недели 2022 г. Доходность средне- и долгосрочных ОФЗ включает в себя существенную инфляционную премию, отражая возросшую неопределённость относительно потенциальных объёмов заимствований в будущем

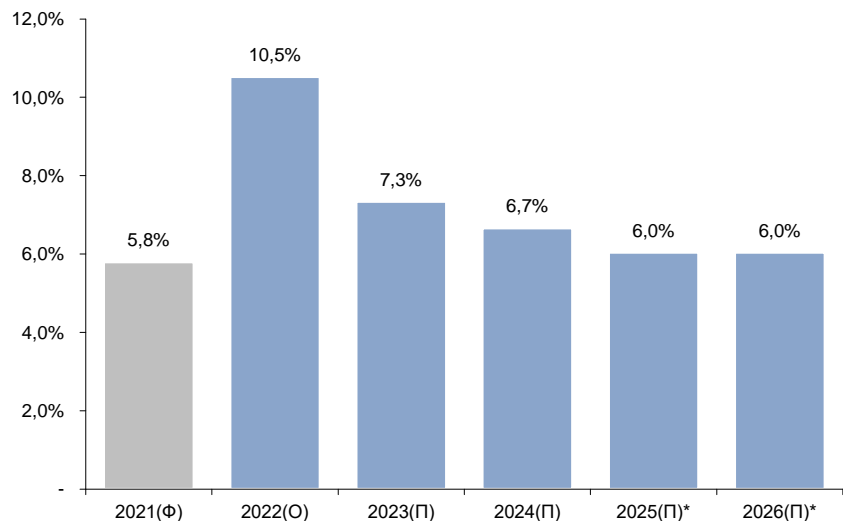


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

### Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

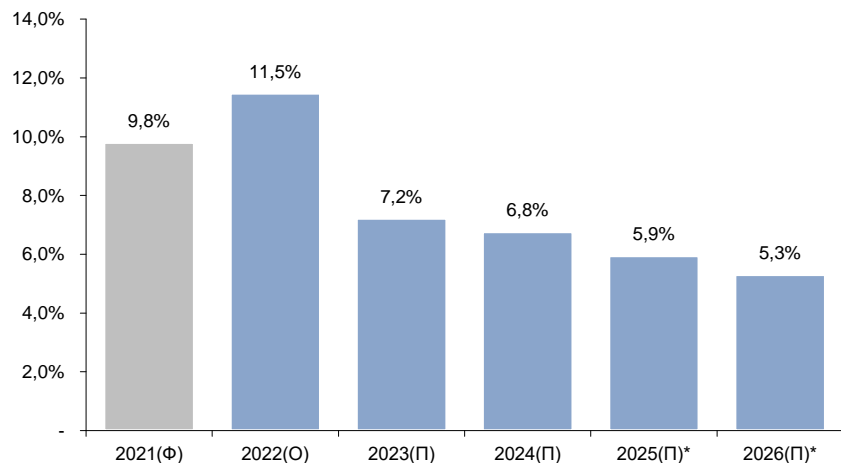
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем скользящем окне, составила в декабре 7,84% после 7,90% в ноябре 2022 г.. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, составила 9,09% после 9,34% в ноябре. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции повысилось, приблизившись к 4% в годовом выражении. Это указывает на снижение влияния временных дезинфляционных факторов, которые наиболее сильно проявились в октябре-ноябре. На среднесрочном горизонте проинфляционные риски по-прежнему преобладают. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики прогнозируется, что годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- ▶ На неделе с 20 по 26 декабря 2022 г. инфляция составила 0,12%, с начала года – 12,01%. В сегменте продовольственных товаров на отчетной неделе цены выросли на +0,24% при повышении темпов роста цен на плодоовощную продукцию (+2,26%), на другие продукты питания цены не изменились после дефляции на протяжении шести недель подряд. Возобновился рост цен на туристические и регулируемые услуги (+0,50%) на фоне удорожания авиабилетов и услуг санаториев. В секторе непродовольственных товаров дефляция сохранилась (-0,02%)
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (декабрь 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 12,3%, в 2023 г. – 5,8%, в 2026 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

### Платежный баланс

- ▶ В 4 кв. 2022 г. положительное сальдо счета текущих операций уменьшилось до 31 млрд долл. США (4 кв. 2021 г.: +47 млрд долл. США). Это произошло в основном за счет сокращения экспорта из-за менее благоприятной ценовой конъюнктуры на мировом рынке и ужесточения ограничений. Понижительное давление на экспорт оказало и ослабление спроса в связи с ожиданиями снижения темпов роста мировой экономики. Вместе с тем в целом за 2022 г. профицит текущего счета достиг исторического максимума в 227 млрд долл. США (2021 г.: +122 млрд долл. США)
- ▶ Стоимостный объем экспорта товаров и услуг в 4 кв. сократился на 15% г/г (3 кв. 2022 г.: +4% г/г) в условиях ухудшения ценовой конъюнктуры на мировом рынке, эмбарго и ценового потолка ЕС на российскую нефть. Ненфтегазовый экспорт уменьшился из-за ограничительных мер и опасений рецессии в мире. Однако, в целом за 2022 г. стоимостный объем экспорта товаров и услуг поднялся (+14% г/г, +78 млрд долл. США г/г) до максимума за всю историю наблюдений в условиях высоких мировых цен на сырьевые товары
- ▶ Импорт продолжил восстанавливаться. Снижение стоимостного объема импорта товаров и услуг замедлилось до 9% г/г (3 кв. 2022 г.: -13% г/г). Поддержку импорту оказали переориентация на страны, не вводившие ограничений в отношении России, расширение параллельного импорта и укрепление рубля. В то же время дефицит баланса первичных и вторичных доходов расширился на 15% г/г за счет уменьшения поступлений от нерезидентов и увеличения объема направленных за границу личных трансфертов и оплаты труда
- ▶ Положительное сальдо финансового счета сформировано преимущественно ускорившимся снижением внешних обязательств экономики при снижении вклада роста иностранных активов

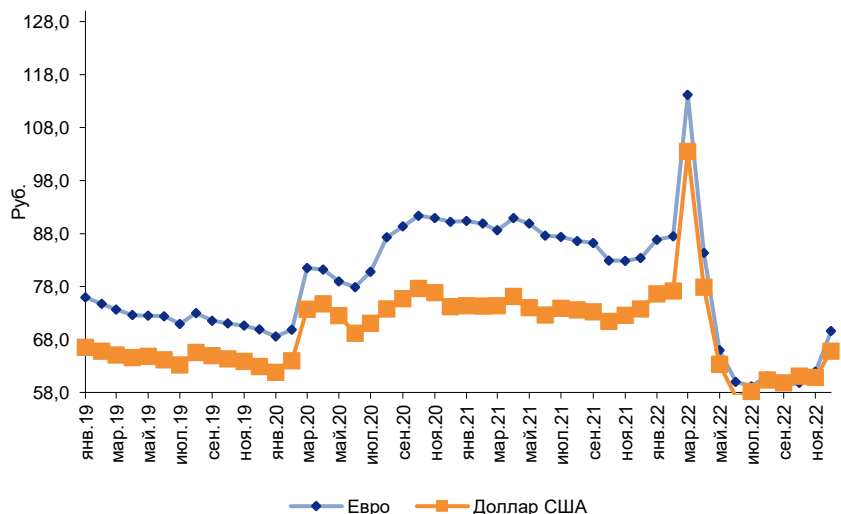
### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ

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

### Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, по итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы
- ▶ Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 кв. 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 кв. 2022 г. на +0,9% г/г
- ▶ По данным Росстата, в структуре денежных доходов населения в 2022 г. возросли доли доходов от предпринимательской деятельности (с 5,5% в 2021 г. до 6,2% в 2022 г.), социальных выплат (с 20,6% до 20,7%), при этом снизились доходы от собственности (с 5,7% до 5%) и оплаты труда (с 57,3% до 57,2%). Доля прочих денежных поступлений осталась прежней – 10,9%

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в декабре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 8,2% по номинальному курсу, в то время как в ноябре усиление рубля составило 0,4% относительно октября. Средний номинальный курс доллара в декабре равнялся 65,81 руб. (против 60,85 руб. в ноябре), средний курс с начала года — 68,49 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в декабре укрепился на 12,4% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 69,63 руб. (против 61,93 руб. в ноябре). Средний курс за 2022 г. – 72,48 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 рубль значительно укрепился в течение 2022 г.

**Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несет риски для текущей позитивной экономической динамики**

## Краткая характеристика региона (1/2)

### Герб Московской области



Источник: Открытые источники

### Схема Московской области



Источник: Открытые источники

### Основная информация

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

- ▶ Климат: умеренно континентальный

### Экономика

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



## Краткая характеристика региона (2/2)

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

### Транспорт

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

### Краткая характеристика г. Рузы

#### Основная информация

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

#### Экономика

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

#### Транспорт

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

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

## Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200, «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее

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

### Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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

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

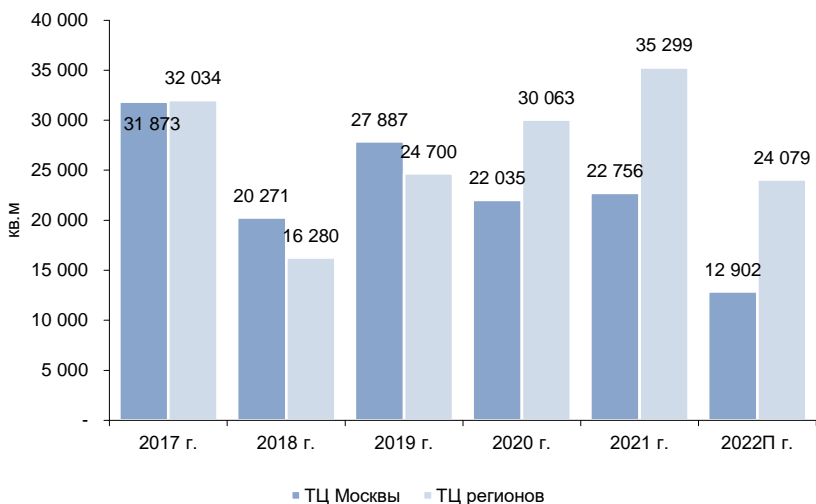
Источник: Анализ Исполнителя

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

*Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:*

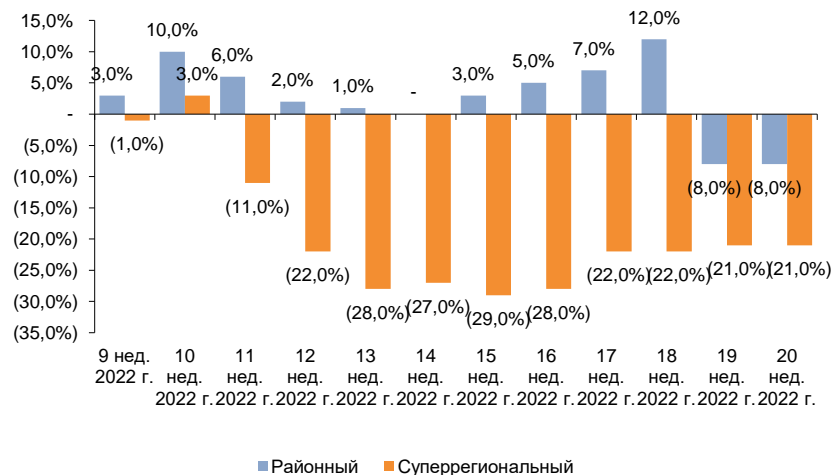
- Удаленность от МКАД
  - Расположение относительно красной линии
  - Площадь объекта
  - Соотношение площадей
  - Тип парковки
  - Уровень отделки
  - Инженерно-техническое состояние здания
  - Площадь земельного участка
  - Качество передаваемых прав на земельный участок
- Остальные ценообразующие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

## Средняя площадь открытых ТЦ



Источник: CBRE

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



Источник: Nikoliers

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, по итогам 3 кв. 2022 г. в Московском регионе был открыт один торговый объект – «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. кв. м), а также были выданы разрешения на ввод в эксплуатацию ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. кв. м) и ТЦ «Орион» (GLA 21,0 тыс. кв. м), однако открытие последнего запланировано на начало 2023 г. Всего за 9 мес. на рынке было открыто четыре торговых объекта, половина из которых были техническими: районных и окружных форматов). ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м) ТЦ «Нагорный» (GLA 12,0 тыс. кв. м) ТЦ «Байконур» (GLA 8,6 тыс. кв. м) МФК «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. кв. м). Суммарный ввод на конец периода составил 64,3 тыс. кв. м, что в итоге оказалось на 61,5% ниже показателя аналогичного периода 2021 г. С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Московского региона качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений за квартал и составляет 575 кв. м на 1 000 человек (против 573 кв. м на 1 000 человек во 2 кв. 2022 г.). В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными остаются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (885 кв. м/1 000 человек), что обусловлено небольшой численностью населения (300 375 человек)
- С начала года наибольший прирост зафиксирован в Северо-Восточном АО (+4%) за счет открытия самого крупного объекта, запланированного на 2022 г. – МФК «Солнце Москвы», а также небольшого районного ADG Group – ТЦ «Байконур». В Северном и Южном АО показатели выросли на 2% и 1% соответственно. В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров (преимущественно районных и окружных форматов)

### 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

- Средний уровень вакантности в торговых центрах Московского региона увеличился на 1,5 п. п. относительно аналогичного периода 2021 г. и составил 14,5%, и по сравнению с предыдущим кварталом показатель вырос на 1,1 п. п. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ритейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии и февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. Несмотря на это, пустующие площадки постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход большого числа пустующих площадей на рынок

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
	300-500	0 - 25 000
	150-300	8 000 - 18 000
	100-150	16 000 - 36 000
	50-100	25 000 - 80 000
	0-50	45 000 - 170 000
<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

- ▶ Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдается. На рынке заключаются единичные сделки по более высоким ставкам на площадки, которые ранее занимали международные бренды. Основной объем сделок – это ротация и площадки с отделкой, ранее занимаемые международными брендами

### Прогноз

- ▶ Торговые центры районных и окружных форматов демонстрируют большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на FMCG и меньше зависят от арендаторов из «проблемного списка». По данным Focus, до 10-й недели 2022 г. количество посетителей торговых центрах Москвы было в среднем на 5% выше, чем в 2021 г., с 11-й недели (с начала марта) было отмечено снижение трафика. Mall Index за март – апрель оказался на 10% ниже, чем за аналогичный период 2021 г. По итогам 35 недель 2022 г. отставание составила 6% от уровня 2021 г. и 23% от уровня 2019 г.

## Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (3/4)

### Сводные данные рынка купли-продажи

		Торгового назначения			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м)	Макс. знач. (руб./кв. м)	Среднее значение (руб./кв. м)	Мин. знач. (руб./кв. м)	Макс. знач. (руб./кв. м)	Среднее значение (руб./кв. м)
до ≈10 км от МКАД	Север	46 400	285 700	<b>143 900</b>	43 500	279 400	<b>132 200</b>
	Северо-восток	37 000	300 000	<b>116 100</b>	37 000	283 900	<b>113 500</b>
	Восток	38 100	325 000	<b>132 000</b>	32 300	276 000	<b>122 700</b>
	Юго-восток	33 300	343 600	<b>175 500</b>	34 700	251 400	<b>148 600</b>
	Юг	42 800	350 000	<b>156 600</b>	45 300	295 200	<b>151 700</b>
	Юго-запад	55 500	350 000	<b>222 600</b>	50 000	296 400	<b>167 100</b>
	Запад	42 500	358 400	<b>170 300</b>	46 200	311 600	<b>164 100</b>
	Северо-запад	51 300	333 500	<b>151 600</b>	51 300	250 000	<b>146 800</b>
	Север	36 800	212 500	<b>99 700</b>	51 100	147 900	<b>86 100</b>
	Северо-восток	23 200	231 700	<b>92 200</b>	23 200	180 900	<b>90 300</b>
	Восток	20 500	200 000	<b>69 700</b>	21 900	141 300	<b>64 100</b>
	Юго-восток	25 200	216 700	<b>88 300</b>	26 100	145 200	<b>84 100</b>
	Юг	29 300	238 600	<b>124 200</b>	28 400	196 000	<b>116 200</b>
	Юго-запад	29 700	299 900	<b>133 200</b>	26 200	224 700	<b>109 900</b>
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Запад	27 000	241 300	<b>95 600</b>	30 000	174 900	<b>76 100</b>
	Северо-запад	36 800	281 700	<b>126 300</b>	40 000	206 300	<b>119 800</b>
	Север	20 000	153 100	<b>65 000</b>	23 000	120 000	<b>59 400</b>
	Северо-восток	15 200	144 100	<b>65 600</b>	15 200	130 000	<b>63 400</b>
	Восток	15 200	123 500	<b>58 300</b>	17 100	100 000	<b>51 400</b>
	Юго-восток	18 300	149 900	<b>63 000</b>	22 400	121 400	<b>53 200</b>
	Юг	17 000	171 800	<b>73 800</b>	21 600	135 600	<b>65 100</b>
	Юго-запад	18 800	161 700	<b>78 600</b>	24 000	133 000	<b>67 000</b>
	Запад	21 400	170 500	<b>82 800</b>	22 900	114 500	<b>58 600</b>
	Северо-запад	18 000	185 000	<b>80 900</b>	21 500	125 000	<b>69 300</b>
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	19 500	150 000	<b>59 600</b>	22 000	107 500	<b>57 400</b>
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 500	88 900	<b>46 100</b>	16 300	81 600	<b>43 100</b>
	Юго-восток	12 700	133 300	<b>63 400</b>	17 700	112 100	<b>59 700</b>
	Юг	16 700	146 400	<b>64 400</b>	17 000	146 400	<b>57 200</b>
	Юго-запад	15 000	124 500	<b>55 100</b>	20 000	100 000	<b>39 000</b>
	Запад	15 000	135 000	<b>46 300</b>	20 000	115 000	<b>36 900</b>
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-
	Север	-	-	-	-	-	-
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
за пределами МБК (А-108)	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК», 2 пол. 2022 г.

Сводные данные рынка аренды							
		Торгового назначения			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	6 900	66 000	17 400	7 000	39 500	14 900
	Северо-восток	4 800	65 500	17 000	4 200	36 000	15 900
	Восток	5 400	60 000	19 800	4 100	39 800	15 000
	Юго-восток	5 600	54 900	19 500	5 300	42 800	17 300
	Юг	4 500	63 700	22 800	4 500	31 400	18 300
	Юго-запад	8 000	72 000	26 200	7 100	42 000	21 100
	Запад	5 400	60 000	23 400	4 900	42 000	19 700
	Северо-запад	6 000	58 200	20 900	4 600	36 200	18 400
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	3 600	47 400	15 500	4 000	30 000	14 300
	Северо-восток	4 800	52 500	15 300	3 400	30 100	13 600
	Восток	3 600	36 100	13 800	3 600	24 000	11 600
	Юго-восток	3 800	40 600	13 800	3 000	23 900	11 600
	Юг	4 200	41 300	17 900	4 500	30 000	15 400
	Юго-запад	4 900	38 000	17 600	4 800	30 500	16 600
	Запад	4 800	42 500	15 900	4 800	20 300	12 500
	Северо-запад	5 000	51 600	15 600	4 800	25 200	14 900
	Север	4 000	40 000	12 500	3 600	27 600	11 400
	Северо-восток	3 500	42 000	12 300	3 500	25 200	9 400
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Восток	3 500	26 300	10 900	3 600	14 500	9 500
	Юго-восток	3 400	24 000	10 300	3 400	16 400	9 700
	Юг	3 000	36 400	12 500	4 200	22 900	11 600
	Юго-запад	3 000	32 000	13 400	3 800	24 000	11 500
	Запад	3 800	36 500	13 700	4 800	24 000	11 100
	Северо-запад	3 500	42 900	12 900	3 500	24 000	11 700
	Север	3 600	30 000	10 200	3 600	18 000	8 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 000	22 000	9 400	3 600	18 000	7 700
	Юго-восток	2 200	28 100	10 700	3 800	15 000	9 900
за пределами МБК (А-108)	Юг	3 400	32 800	10 400	3 500	18 500	9 300
	Юго-запад	3 600	24 500	10 400	3 600	18 000	8 700
	Запад	3 600	29 700	9 800	3 600	18 000	7 400
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК», 2 пол. 2022 г.



### Предложения по продаже торговых объектов в Московской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб	Цена предложения, руб./кв .м	Источник
Рузский городской округ, д. Нестерово, улица Совхозная, 6	750	65 000 000	86 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283445661">https://www.cian.ru/sale/commercial/283445661</a>
Рузский городской округ, д. Новомихайловское	430	35 000 000	81 395	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268817649">https://www.cian.ru/sale/commercial/268817649</a>
Можайский район, Можайск, улица 20 Января, 3Б	445	38 500 000	86 517	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251672686">https://www.cian.ru/sale/commercial/251672686</a>
Можайский район, Можайск, улица 20 Января, 3Б	446	44 000 000	98 655	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278274556">https://www.cian.ru/sale/commercial/278274556</a>
Одинцовский г.о., Звенигород, улица Василия Фабричного, 28	443	48 000 000	108 450	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/281031498">https://www.cian.ru/sale/commercial/281031498</a>
Одинцовский городской округ, Звенигород, Московская улица, 37	532	51 000 000	95 937	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268055977">https://www.cian.ru/sale/commercial/268055977</a>
Истра городской округ, д. Новодарьино, 18	850	56 500 000	66 471	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/272521237">https://www.cian.ru/sale/commercial/272521237</a>
Одинцовский городской округ, Звенигород, Советская улица, 17А	512	60 000 000	117 188	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274178540">https://www.cian.ru/sale/commercial/274178540</a>
Одинцовский городской округ, Голицыно, Звенигородское шоссе, 16	650	79 000 000	121 538	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278274631">https://www.cian.ru/sale/commercial/278274631</a>
Наро-Фоминский городской округ, Наро-Фоминск, проезд Туннельный, 9А	836	85 000 000	101 675	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278274667">https://www.cian.ru/sale/commercial/278274667</a>
Истринский район, Истра, улица Урицкого, 81	766	85 000 000	110 966	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275527689">https://www.cian.ru/sale/commercial/275527689</a>
Истра городской округ, д. Павловское, 10	698	109 000 000	156 093	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278273708">https://www.cian.ru/sale/commercial/278273708</a>
Истра городской округ, д. Давыдовское	1 221	120 000 000	98 256	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278274661">https://www.cian.ru/sale/commercial/278274661</a>
Истра городской округ, с. Дарна, 45/1	1 497	140 000 000	93 502	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278274166">https://www.cian.ru/sale/commercial/278274166</a>
Истра городской округ, д. Холщевики, 3В	1 826	200 000 000	109 529	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279546962">https://www.cian.ru/sale/commercial/279546962</a>
Наро-Фоминский городской округ, Онтарио кп, 53	500	40 000 000	80 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/277911843">https://www.cian.ru/sale/commercial/277911843</a>
Истра городской округ, с. Дарна, 45/1	1 700	137 900 000	81 118	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/265962378">https://www.cian.ru/sale/commercial/265962378</a>
Истра городской округ, д. Давыдовское, 65,	1 277	155 400 000	121 691	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282890566">https://www.cian.ru/sale/commercial/282890566</a>
Истра городской округ, д. Холщевики, 3В	1 890	206 000 000	108 995	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280555367">https://www.cian.ru/sale/commercial/280555367</a>
Истра городской округ, д. Холщевики, 3В	1 826	210 000 000	115 005	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/272370668">https://www.cian.ru/sale/commercial/272370668</a>
Одинцовский городской округ, Кубинка, улица 59-я Мехколонна	2 020	235 000 000	116 337	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282595451">https://www.cian.ru/sale/commercial/282595451</a>

**Минимальное значение**

**66 471**

**Максимальное значение**

**156 093**

**Среднее значение**

**102 666**

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

Адрес (местоположения) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Краснознаменск го, Краснознаменск, Краснознаменная улица, 19А	1 650	3 300 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266683878">https://www.cian.ru/rent/commercial/266683878</a>
Солнечногорск городской округ, Поварово дп, Ленинградская улица, 19	525	393 750	9 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/243606725">https://www.cian.ru/rent/commercial/243606725</a>
Одинцовский городской округ, Голицыно, Петровское шоссе, 1Б	1 400	700 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273341023">https://www.cian.ru/rent/commercial/273341023</a>
Одинцовский го, Голицыно го, д. Кобяково, улица Центральная, 27Ас1	700	350 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282344254">https://www.cian.ru/rent/commercial/282344254</a>
Одинцовский го, Голицыно, 45-й километр Минского шоссе тер., 15	547	437 600	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280459883">https://www.cian.ru/rent/commercial/280459883</a>
Одинцовский го, Голицыно г.пос, д. Кобяково, ул Центральная, 27Ас1	450	450 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282343513">https://www.cian.ru/rent/commercial/282343513</a>
Истринский район, Истра, Московская улица, 5Б	620	600 160	11 616	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/231454288">https://www.cian.ru/rent/commercial/231454288</a>
Рузский городской округ, д. Шелковка, улица Мира, 93А	1 247	700 814	6 744	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279667161">https://www.cian.ru/rent/commercial/279667161</a>
Волоколамский район, Волоколамск, Рижское шоссе, 34	400	185 000	5 550	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280658439">https://www.cian.ru/rent/commercial/280658439</a>
Рузский район, Руза, Революционная улица, 26	556	278 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269958832">https://www.cian.ru/rent/commercial/269958832</a>
Истра городской округ, д. Новодарьино, 50	425	299 000	8 442	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278016012">https://www.cian.ru/rent/commercial/278016012</a>
Одинцовский городской округ, пос. Горки-10, 23	480	390 000	9 750	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/281503554">https://www.cian.ru/rent/commercial/281503554</a>
Истра городской округ, д. Трусово, 52	1 000	500 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280949642">https://www.cian.ru/rent/commercial/280949642</a>
Истринский район, Истра, Советская улица, 21	595	594 900	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276464412">https://www.cian.ru/rent/commercial/276464412</a>
Рузский район, Руза, Федеративная улица, 7А	797	797 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282582613">https://www.cian.ru/rent/commercial/282582613</a>
Истринский район, Истра, улица 9-й Гвардейской Дивизии, 40	559	1 118 600	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/267665777">https://www.cian.ru/rent/commercial/267665777</a>
Одинцовский городской округ, Звенигород, Московская улица, 37	700	1 400 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283212617">https://www.cian.ru/rent/commercial/283212617</a>
Одинцовский городской округ, с. Покровское	1 008	705 600	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283048809">https://www.cian.ru/rent/commercial/283048809</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>5 550</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>24 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>11 172</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общий подход к оценке</b>	35
▶ <b>Общая методология определения справедливой стоимости</b>	37
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	43
▶ <b>Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки</b>	44
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	48
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	55
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60

### 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 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

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

▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
  - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
  - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
  - составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)
- ▶ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита
- ▶ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- ▶ В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- ▶ В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.
- ▶ Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

### Вид определяемой стоимости

- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки

### Подходы к оценке

- ▶ При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки
- ▶ В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки
- ▶ Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки
- ▶ При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов
- ▶ Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки

### Термины и определения

#### Основные понятия оценки (ФСО III)

- ▶ Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- ▶ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- ▶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- ▶ Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- ▶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

- ▶ Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- ▶ Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

#### Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
  - рыночная стоимость
  - равновесная стоимость
  - инвестиционная стоимость
  - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
  - объект оценки представлен на 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
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ 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

### Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
  - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
  - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
  - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
  - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
  - составление отчета об оценке объекта оценки

### Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V 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. 2 ФСО V)

### 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:

$$PC = CЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$  – 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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ( $ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ )
  - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
  - ▶ **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

- 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 ( $Y_{\text{фун}}$ ) – 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 ( $Y_{\text{экон}}$ ) – 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

### Доходный подход

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



### Методология оценки прав на земельные участки

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

### Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

### Условия применения метода сравнения продаж

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

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

### Условия применения метода распределения

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

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

### Условия применения метода выделения

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

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

### *Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода*

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

### *Условия применения метода остатка*

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

### *Условия применения метода капитализации дохода*

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

### *Условия применения метода предполагаемого использования*

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

### Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», 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. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

### Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

#### ▶ Затратный подход

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

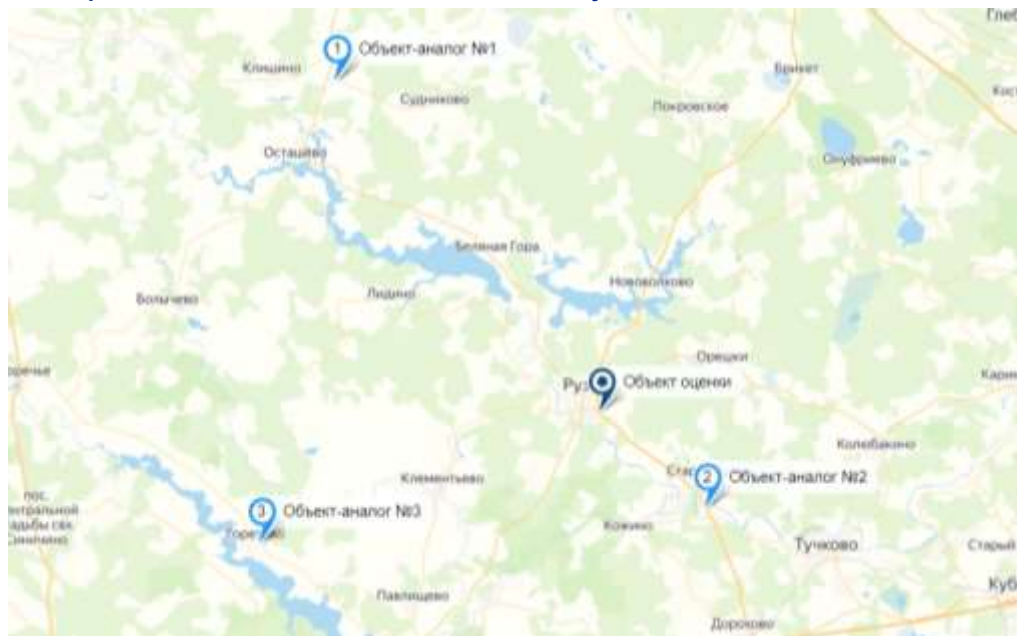
#### ▶ Сравнительный подход

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

#### ▶ Доходный подход

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

## Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Волоколамский район, с/п Спасское, д. Коняшино

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

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

## Определение справедливой стоимости земельного участка

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

**3 136 000 рублей 00 копеек НДС не облагается**

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская обл., Рузский район, г. Руза, ул. Красная	Московская обл., Волоколамский район, с/п Спасское, д. Коняшино	Московская обл., Рузский г/о, с/пос. Старорузское, дер. Нестерово, уч. 96	Московская обл., Можайский г/о, д. Горетово, ул. Советская, уч. 2
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 874,0	5 000,0	5 000,0	1 273,0
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, торгово-складской комплекс	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	земли населенных пунктов, для размещения торговой галереи	земли населенных пунктов, для объектов общественно-делового значения
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	центральные по границе	водоснабжение, электроснабжение	центральные по границе
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность
<b>Дата предложения</b>	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023
<b>Цена, руб., НДС не облагается**</b>		4 890 000	6 900 000	1 500 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**</b>		978	1 380	1 178
<b>Контакты</b>		+7 (962) 915-23-58	+7 (958) 742-79-16	+7 (958) 709-41-14
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273810891/">https://www.cian.ru/sale/commercial/273810891/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tuchkovo/zemeln_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_2109116539">https://www.avito.ru/tuchkovo/zemeln_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_2109116539</a>	<a href="https://www.avito.ru/mozhaysk/zemeln_uchastki/uchastok_13_sot_pro_mnaznacheniya_1878611789">https://www.avito.ru/mozhaysk/zemeln_uchastki/uchastok_13_sot_pro_mnaznacheniya_1878611789</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		978	1 380	1 178
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	10,0%	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,3%)	(9,3%)	(9,3%)

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская обл., Рузский район, г. Руза, ул. Красная	Московская обл., Волоколамский район, с/п Спасское, д. Коняшино	Московская обл., Рузский г/о, с/пос. Старорузское, дер. Нестерово, уч. 96	Московская обл., Можайский г/о, д. Горетово, ул. Советская, уч. 2
Экономическая зона	между ММК и МБК	за пределами МБК	между ММК и МБК	за пределами МБК
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		10,0%	-	10,0%
<b>Расположение относительно красной линии</b>	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 874,0	5 000,0	5 000,0	1 273,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		2,8%	2,8%	(4,0%)
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, торгово-складской комплекс	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	земли населенных пунктов, для размещения торговой галлереи	земли населенных пунктов, для объектов общественно-делового значения
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	центральные по границе	водоснабжение, электроснабжение	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	(16,6%)	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		1 004	1 182	1 129
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		22%	39%	23%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,397	0,227	0,377
<b>Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>1 091</b>		
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается</b>		<b>3 136 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя



## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** земельный участок в составе Объекта оценки и объекты-аналоги №1 и №3 принадлежат на праве собственности, а объект-аналог №2 принадлежит на праве долгосрочной аренды, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 16). Корректировка на качество передаваемых прав для объекта-аналога №2 составила плюс 10%
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,3%

### Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 268, табл. 105, стр. 281, табл. 114	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	9,7%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.01.2023 г.)	8,0%
<b>Среднее, %</b>	<b>9,3%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объект-аналог №2 расположены от ММК (А-107) до МБК (А-108), а объекты-аналоги №1 и №3 за пределами МБК (А-108), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 16). Корректировка на местоположение составила плюс 10%
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и аналоги расположены на красной линии, поэтому применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 2», 2022 г., стр. 155, рис. 44). Расчет корректировки приведен в таблице

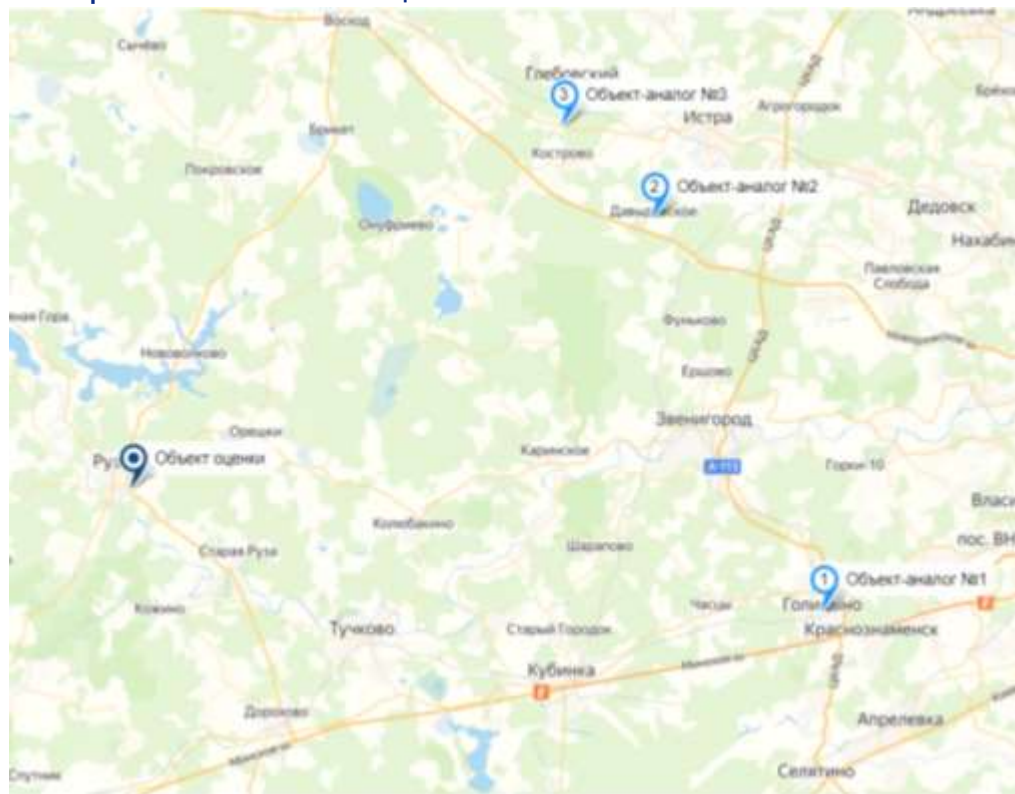
### Корректировка на площадь для земельных участков

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

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое, а также относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов №1 и №3, а у объекта-аналога №2 имеется присоединение к сетям электроснабжения и водоснабжения. Корректировка основывалась на данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrekcirovki-na-01-01-2023-goda>). Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 16,6%, рассчитанная следующим образом:  $(1/(1,07*1,12)-1)*100\%$

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., Одинцовский г. о., Голицыно, Звенигородское шоссе, 16

Объект-аналог №2: Московская обл., Истра г. о., дер. Давыдовское, 65

Объект-аналог №3: Истра г.о., дер. Холщевки, 3В

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки

▶ Объектом оценки является объект недвижимости в составе:

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




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

### Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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



## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59	Московская обл., Одинцовский г. о., Голицыно, Звенигородское шоссе, 16	Московская обл., Истра г. о., дер. Давыдовское, 65	Московская обл., Истра г.о., дер. Холщёвики, 3В
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м</b>	1339,3	542,0	1 277,0	1 826,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3	542,0	1 277,0	1 826,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<b>Этаж расположения</b>	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 874,0	878,0	3 028,0	10 000,0
<b>Дата предложения</b>	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023
<b>Цена за объект, руб., с НДС</b>		77 000 000	155 400 000	200 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>		142 066	121 691	109 529

Источники: Анализ Исполнителя

## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Контакты</b>		+7 988 594-25-00	7 964 782-17-94	+7 (985) 280-60-98
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/golitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_542_m_u_chastok_878_m_2739474831">https://www.avito.ru/golitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_542_m_u_chastok_878_m_2739474831</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282890566/cheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1826_m_2632165742">https://www.cian.ru/sale/commercial/282890566/cheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1826_m_2632165742</a>	<a href="https://www.avito.ru/glebovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_542_m_u_chastok_878_m_2739474831">https://www.avito.ru/glebovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_542_m_u_chastok_878_m_2739474831</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>142 066</b>	<b>121 691</b>	<b>109 529</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023	17.02.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(5,0%)	(5,0%)	(5,0%)
<b>Местоположение</b>	Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59	Московская обл., Одинцовский г. о., Голицыно, Звенигородское шоссе, 16	Московская обл., Истра г. о., дер. Давыдовское, 65	Московская обл., Истра г.о., дер. Холщёвики, 3В
Экономическая зона	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад	от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		(7,4%)	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	1 339,3	542,0	1 277,0	1 826,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(9,1%)	(0,5%)	3,3%

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3	542,0	1 277,0	1 826,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Качество передаваемых прав на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>113 594</b>	<b>115 029</b>	<b>107 486</b>
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 874,0	878,0	3 028,0	10 000,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		574	(246)	(3 634)

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м		-	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>114 168</b>	<b>114 783</b>	<b>103 852</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		21,9%	5,7%	11,6%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,149	0,571	0,280
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС</b>		<b>110 934</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>		<b>148 574 000</b>		
<b>Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается</b>		<b>3 136 000</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС</b>		<b>145 438 000</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС</b>		<b>121 198 000</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>		<b>124 334 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2023-goda>) и составила минус 5,0%, значение для регионов группы Б

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги №2,3 расположены от ММК (А-107) до МБК (А-108), а объект-аналог №1 расположен за пределами от МКАД до ММК (А-107), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 47). Корректировка на местоположение для объекта-аналога №1 составила минус 7,4%, рассчитанная следующим образом:  $(1/1,08-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположен на 1-й линии застройки, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 48). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,5307 * x^{-0,106}$$

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

### Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	1 339,3	542,0	1 277,0	1 826,0
Удельная цена	0,71	0,79	0,72	0,69
<b>Корректировка, %</b>		<b>-9,1%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>3,3%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

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

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

– Величина корректировки определялась в следующем порядке:

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

$$S' = S_{zy}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

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

где

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

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

► Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{zy}$$

где

C<sub>zy</sub> - стоимость 1 кв. м земельного участка

– Расчет стоимости 1 кв. м земельного участка приведен далее

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

## Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		77 000 000	155 400 000	200 000 000
Площадь зданий, кв. м (S <sub>зд</sub> )	1 339,3	542,0	1 277,0	1 826,0
Площадь земельного участка, кв. м (S <sub>zy</sub> )	2 874,0	878,0	3 028,0	10 000,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	2,15	1,62	2,37	5,48
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,53	-0,23	-3,33
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (C <sub>zy</sub> )*	1 091			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * C <sub>zy</sub> )		574	-246	-3 634

Источники: Анализ Исполнителя

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

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



## Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

### Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового центра) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком
- ▶ Согласно ДА от 01.01.2016 г. и ДС №3 от 27.12.2019 г. с 01.01.2022 г. величина арендной платы индексируется на 4%. Арендная плата на Дату оценки (согласно уведомлению для ООО «ФРЕШ МАРКЕТ» от 06.12.2022 г.) составляет 2 976 390,14 руб./мес. с НДС (2 480 325,12 руб./мес. без НДС) или 22 223 руб./кв. м/год без НДС, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области») и включает в себя:
  - Плату за использование арендатором здания, в соответствии с разрешенным использованием
  - Плату арендодателю за размещение наружных вывесок, расположенных на здании
  - Плату за пользование земельным участком, в части необходимой для использования здания, в соответствии с разрешенным использованием

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

- ▶ Таким образом, ПВД составляет 29 763 901 руб. без НДС (2 480 325,12 руб. \* 12 мес.)

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 50), уровень вакансии находится в пределах от 10,24% до 26,24%. К расчету было принято среднее значение интервала в размере 18,25%

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:  $ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы$
- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Исполнителю предоставлен актуальный на Дату оценки договор аренды недвижимого имущества
- ▶ Действительный валовой доход составил 24 331 989 руб. в год без НДС (29 763 901 руб. \* (1 – 18,25%))

## Определение операционных расходов

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

### Эксплуатационные расходы

- ▶ В состав эксплуатационных расходов входят следующие статьи: служба управления зданием, коммунальные платежи, вывоз мусора, охрана
- ▶ Эксплуатационные расходы, которые несет собственник здания, приняты на основании среднемесячных данных Заказчика за февраль 2022 г. – январь 2023 г. и составили 504 367 руб. в год без НДС (42 031 руб. \* 12), для расчета принималось среднемесячное значение расходов
- ▶ Согласно пунктам 5.9 – 5.14 ДА от 01.01.2016 г. коммунальные платежи оплачивает арендатор

### Страховые платежи

- ▶ Величина затрат на страхование согласно Договору страхования имущества №SYS145435965 от 10 июня 2022 г. составила 1 12 824 руб./год



## Налог на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Московской области (с изменениями на 22 октября 2019 года)» размер налоговой ставки составляет 2% в 2023 г. Согласно Распоряжению министерства имущества отношений Московской области №15BP-1632 от 27.11.2018 г. Объект оценки входит в перечень определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса
- ▶ Налог на имущество (здание) составил 1 277 956 руб. в год (63 897 824,14 руб. \* 2%)

## Земельный налог

- ▶ Согласно решению Совета депутатов Рузского городского округа Московской области от 25.10.2017 г. N 143/13 налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 г. N 217-ФЗ составляет 1,5%
- ▶ Земельный налог составил 89 156 руб. в год (5 943 748,14 руб. \* 1,5%)

## Резерв на замещение

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

### Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	1 339,3	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфера Л. А., 2021 г.
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	<a href="http://www.baurum.ru/">http://www.baurum.ru/</a>
Ставка дисконтирования	%	16,08%	расчет приведен в Приложении 6
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
<b>Резерв на замещение</b>	<b>руб.</b>	<b>309 419</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание - \* расчет ставки дисконтирования приведен в Приложении 7

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

## Вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2021», 2021 г., стр. 103) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких). В результате чего вознаграждение составило 297 639 руб. в год без НДС (1% \* 29 763 901 руб.)

### Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей)	504 367
Налог на имущество (здание)	1 277 956
Земельный налог	89 156
Резерв на замещение	309 419
Страхование	112 824
Вознаграждение управляющей компании	297 639
<b>Итого, руб.</b>	<b>2 591 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Расчет ставки капитализации

- ▶ В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации была основана по данным нескольких источников. К расчету было принято среднее значение двух источников и составило 11,41%

### Расчет ставки капитализации

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 83, табл. 45, стр. 89, табл. 50	
Коллективное мнение оценщиков	9,90%
Коллективное мнение банкиров	11,80%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 51	12,54%
<b>Среднее, %</b>	<b>11,41%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

► Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
ПВД	29 763 901
Недозагрузка, %	18,25%
ДВД	24 331 989
Операционные расходы	2 591 000,0
ЧОД	21 740 989
Ставка капитализации, %	11,41%
<b>Справедливая стоимость, без НДС</b>	<b>190 500 000</b>

Источник: Анализ Исполнителя

	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	34
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам</b>	59
<b>Приложения</b>	60

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

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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	124 334 000	0,5	
Доходный	190 500 000	0,5	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>157 400 000,00</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение, без НДС
Нежилое здание общей площадью 1 339,3 кв. м	154 264 000,00
Земельный участок общей площадью 2 874,0 кв. м	3 136 000,00
<b>Итого, руб., без НДС</b>	<b>157 400 000,00</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59 по состоянию на 17 февраля 2023 г., составила:

**157 400 000 (сто пятьдесят семь миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:**

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: **154 264 000 (сто пятьдесят четыре миллиона двести шестьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: **3 136 000 (три миллиона сто тридцать шесть тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

	стр.
<b>Приложения</b>	
1. Список используемой литературы	61
2. Полисы страхования ответственности	62
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	63
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	64
5. Фотографии Объекта оценки	65
6. Документу используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	68
7. Дополнительные материалы и расчеты	112
8. Информация из сети Интернет	123

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



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/20156/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		29 ноября 2021 г.
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713095834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000305 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000993, БИК 044525563	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования 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 возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности, за причинения 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 Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варакшиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5818/21Н от «17» мая 2021 г.	

Договор (Переный/Прочитаный): 0991R/776/20156/21  
 Ил. Кухарь О.В. +74957883999 95435

Ил. Кухарь О.В. +74957883999 95435

<b>ПОЛИС №0991R/776/40862/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, 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 настоящим Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		12 декабря 2022 г.
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713095834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000305 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000993, БИК 044525563	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
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 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 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, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрибрателям); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинение 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"> <li>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.;</li> <li>- является наличием прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>	
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» 	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/правление коммерческого страхования) Дирекции страхования ответственности Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22Н от 28 июля 2022 г.	







Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Зона разгрузки



Прилегающая территория





Прилегающая территория



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения





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

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

ВХ. от 08.10.2020г.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:19:0010203:1807		
Номер кадастрового квартала:	50:19:0010203		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/019-50/019/005/2015-8054		
Адрес (местоположение):	Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, д. 59		
Площадь, м2:	1339,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Строение №2 торгово-складского комплекса		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2015		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	63897824,14		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:19:0010203:1829, 50:19:0010203:353		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:19:0010203:1852		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Акциями", ИНН: 7723627413		



ИЗВРАЩЕН К В

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

М.П.

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

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

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



ИЗДАТЕЛЬ

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

М.П.

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кладовый номер:		50:19:0010203:1807	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



		ИРЗАНТ Е В
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

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



М.П.



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

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

ВХ от 08.10.2020 г.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
		Всего разделов: 3	
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:19:0010203:1829	
Номер кадастрового квартала:		50:19:0010203	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.06.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная	
Площадь, м <sup>2</sup> :		2874 +/- 19	
Кадастровая стоимость, руб.:		6450836.7	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:19:0010203:1807	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		торгово-складской комплекс, для иных видов жилой застройки	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Торгово-складской комплекс.	
Получатель выписки:		Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	Ц/РЗАИИЧ К.В.
-------------------------------	---------	-------------------	---------------

М.П.

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

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

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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	И/ВЗЯННУ Е. В.
-------------------------------	---------	-------------------	----------------

Лист 3

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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	ШУРЯНЦ К.Д.
-------------------------------	---------	-------------------	-------------



Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кадстровый номер:		50:19:0010203:1829	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия

М.П. В.В. В.В. В.В.

## ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 2015-12-1253

Московская область г. Руза

«09» января 2016 г.

**Объектом с ограниченной ответственностью «УК Сити»,** ИНН 5006269776, КПП 500601001, ОГРН 113503208000, с местом нахождения по адресу: 143090, Московская область, г.Краснознаменск, пр-т Мира, д.11а, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Тарасова Сергея Константиновича, действующего на основании Устава и Согласия участников долевого собственности от «29» декабря 2015г., удостоверил нотариус Рузского нотариального округа Московской области Кармазина Ольга Михайловна «29» декабря 2015, реестровый номер №1-3948, с одной стороны, и

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

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

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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

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

- ООО «Сити Менеджмент» на праве общей долевой собственности (доля в праве 43/100) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №RU150-26-2478-2015, выданный орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-80542, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-ББ №091310 от 22.12.2015г;
- ООО «УК Сити» на праве общей долевой собственности (доля в праве 57/100) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №RU150-26-2478-2015, выданный орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-80541, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-ББ №091311 от 22.12.2015г;

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

- ООО «Сити Менеджмент» на праве общей долевой собственности (доля в праве 43/100) на основании договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.08.2014г. сделана запись регистрации №50-50-19/009/2014-441, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АН №396234 от 10.10.2014г;
- ООО «УК Сити» на праве общей долевой собственности (доля в праве 57/100) на основании договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-80493, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-ББ №091326 от 18.12.2015г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



1.17. «Предварительный договор» – означает Предварительный договор аренды недвижимого имущества №550-Г180 от «31» июля 2015 года, заключенный между ООО «Фреш Маркет» и ООО «УК Сити», в рамках исполнения которого Стороны заключили настоящий Договор.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

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

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

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

2.3. Арендодатель гарантирует, что:

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

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

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

## 3. СРОК АРЕНДЫ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. ПЕРЕДАЧА ЗДАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1. Зона загрузки-выгрузки:

- если по вине Арендодателя существенно ограничена или отсутствует возможность Арендатора использовать Зону загрузки-выгрузки до суток, то размер Постоянной арендной платы, означиваемой Арендатором составляет 80% от общего размера, согласованного Сторонами по настоящему Договору в течение всего срока такого ограничения;
- если использование Зоны загрузки-выгрузки по вине Арендодателя полностью ограничено и невозможно Арендатором, то Арендатор имеет право не оплачивать Арендную плату полностью и не вести коммерческую деятельность без какой-либо ответственности;

### 2. Места для размещения мусорного контейнера Арендатора:

- если Арендодатель ограничил доступ Арендатора к месту для размещения мусорного контейнера, что влечет за собой невозможность складирования мусора Арендатором, то размер Постоянной арендной платы, означиваемой Арендатором составляет 70% от общего размера, согласованного Сторонами по настоящему Договору в течение всего срока такого ограничения;
- если Место для размещения мусорного контейнера Арендатора находится в несогласованном Сторонами месте по вине Арендодателя, а равно предоставлено в меньшем объеме, чем это согласовано, то размер Постоянной арендной платы, означиваемой Арендатором составляет 90% от общего размера, согласованного Сторонами по настоящему Договору в течение всего срока такого ограничения.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

### 6.1. Арендодатель обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Частовой части арендной платы;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6.2. Арендодатель имеет право:**

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

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

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

6.2.4. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора в Здании, в том числе путем досудебных и/или в порядке ее осуществления Арендатором;

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

## 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

**7.1. Арендатор обязан:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.21 осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором;

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

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

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

**7.2 Арендатор вправе:**

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

7.2.2 безвозмездно и непрерывно осуществлять доступ во все помещения в Здании;

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

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

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

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

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

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

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

**8. РЕМОНТ, ПЕРЕПЛАНИРОВКА, ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЯ.**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### 9. РЕКЛАМНО-ИНФОРМАЦИОННОЕ ОФОРМЛЕНИЕ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

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

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

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

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

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

### 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

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

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

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

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

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

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

## 13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

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

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

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

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

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

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

## 14. ПРОЧНЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

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



Приложение №1  
к договору аренды недвижимого имущества  
№2015-12-1255 от «02» января 2016 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

**15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

ООО «УК Ситта»  
Юр. адрес: 143090, Московская область,  
г.Краснознаменск, пр.Мира, д.11а  
ОГРН 1135032008000  
ИНН/КПП 5006269776/500601001  
р/сч 407028100400000003200  
Банк ОАО «Сбербанк России»,  
к/сч 30101810400000000225  
БИК 044525225

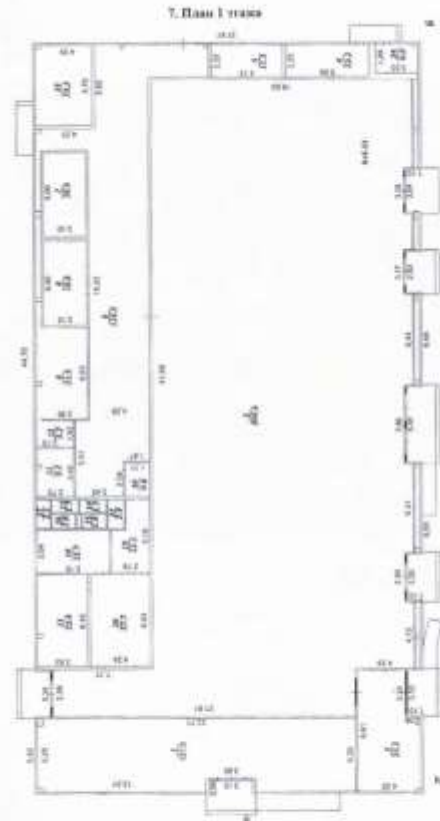
Генеральный директор  
*К.К.Тарасов*

К.К.Тарасов

**АРЕНДАТОР:**

ООО «Фреш Маркет»  
Адрес местонахождения:  
142400, Московская область, Ногинский район, 50 км  
+400 м автомобильной дороги М-7 «Волга», д.5  
ОКАТО 46239501000  
Почтовый адрес: 117519, Москва, д/я 77  
ОГРН 1117847374171 / ИНН 7806461539 / КПП  
503101001 / ОКПО 92073951 / ОКАТО 45286560000  
р/сч 40702810033000012827  
р/сч 40702810000050000890  
в ОАО Банк ВТБ, г.Москва  
к/сч 30101810400000000187, БИК 044525187  
Генеральный директор  
*А.А.Иванов*

Генеральный директор  
*А.А.Иванов*



АРЕНДОДАТЕЛЬ:  
ООО «УК Ситта»

Генеральный директор  
*К.К.Тарасов*  
К.К.Тарасов

АРЕНДАТОР:  
ООО «Фреш Маркет»

Генеральный директор  
*А.А.Иванов*  
А.А.Иванов

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

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

Оценочная площадь, кв. метров: 1367

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

АРЕНДАТОР:  
ООО «Фреш Маркет»  
Генеральный директор  
*[Signature]*  
А.Бургер

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

Схема размещения рекламных конструкций

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

АРЕНДАТОР:  
ООО «Фреш Маркет»  
Генеральный директор  
*[Signature]*  
А.Бургер



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

**ТУГОВАЯ ВЕДОМОСТЬ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПОМЕЩЕНИЯ СУПЕРМАРКЕТА В КОММЕРЧЕСКОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ (поэтажные БАС); расположенного по адресу: Московская область, Рузский р-н, с/пос. пос. Рудня, ул.Октябрь, д.05**

№ п/п	Наименование работ	Кто выполняет	Кто оплачивает	Примечание
<b>1. Предпроектные и проектные работы.</b>				
1.1	Предоставить исходные архитектурно-планировочные решения Здания, адзатерные разрезы, фасады, Пикетыж и геральду в Арендатору для разработки Технологической планировки. Арендатель предоставляет Арендатору документацию по конструктивным элементам Здания: АР, ЮК, ЮА, ПЗУ, ПОС, ЗО, ОБ, ВК, ПЛМ, МОПБ, проект котельной.	Арендатель	Арендатель	В течение 10 рабочих дней с даты подписания Договора
1.2	Разработка Технологической планировки и технического задания с указанием необходимых мощностей по инженерным системам и нагрузок на полы.	Арендатор	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.1
1.3	Расширение и уточнение Арендатором возможности технической реализации решений, принятых Арендатором при разработке Технологической планировки. Арендатель предоставляет своему технику подписание и инженерный коммуникации (водоснабжение, канализация, теплоснабжение).	Арендатель	Арендатель	В течение 5 рабочих дней с момента исполнения п.1.2
1.4	Разработка рабочей документации (Проект «Супермаркет») по Помещению Арендатора ко всем частям и этажам Арендатора. Согласование частей Проекта «Супермаркет» во внешних инстанциях: Арендатор - Роспотребнадзор (СРО); Арендатель - УПТН.	Арендатель	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.4. При необходимости.
1.5	Корректировка Решения «Системы пожаротушения и пожарной сигнализации» с учетом планировочного решения и категории Помещения Арендатора по техническому заданию Арендатора.	Арендатель	Арендатор	
1.6	Корректировка Решения «Системами пожарного оповещения» с учетом планировочного решения и категории Помещения Арендатора по техническому заданию Арендатора.	Арендатель	Арендатор	
1.7	Разработка рабочей документации системы видеонаблюдения, охранная сигнализация, тревожная сигнализация.	Арендатель	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.5
1.8	Разработка на листе здания в эксплуатацию, пожарная декларация, опись технического плана, технического паспорта, адзатерный паспорт на Помещение Арендатора и черные копии.	Арендатель	Арендатель	К дате подписания Договора
1.10	Разработка проекта конструкции наружной рекламы и вывески Арендатора.	Арендатель	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
1.11	Получение разрешения на размещение рекламы.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
<b>2. Строительные работы.</b>				
<b>2.1. Подготовка территории, наружные сети и здание торгового центра, исключая помещения, передаваемые Арендатору.</b>				
2.1.1	Выполнено согласно утвержденной в предпроектном действующим законодательством РФ проектной документации в полном объеме, с подведенными путями и возможностью свободного подъезда и беспрепятственной разгрузки. Предоставлено места для устройства контейнерной площадки, наружные конденсатные бачки для компрессора, сплит-систем, фреоновых и наливных леек от помещения супермаркета до места установки, место и закладные детали для установки рекламных вывесок.	Арендатель	Арендатель	До начала коммерческой деятельности
2.1.2		Арендатель	Арендатель	В течение 5 рабочих дней с даты подписания Договора
2.1.3		Арендатель	Арендатель	На металлического профиля П-3000 мм, высотой (равное) и широты, имеющим отверстия для крепежа. До начала коммерческой деятельности

2.1.4	Устройство Подъемных секционных ворот (с автоматизацией, с возможностью ручного подъема и об обмоточном окне) для зоны разгрузки	Арендатор	Арендатель	До начала коммерческой деятельности. Максимальная высота и разгрузочная площадка выделены Арендатором по техническому заданию Арендатора
2.1.5	Установка подъемного стола (универсальный, площадкой) и телочка зазем с разгрузочной зоной, устройство пандуса для везов	Арендатор	Арендатель	Подготовка технического задания - Арендатель, за 30 рабочих дней до начала коммерческой деятельности
2.1.6	Арендатель обеспечивает эксплуатацию и работоспособность системы дренажной системы вентри Здания (помещение Арендатора), не допуская протечек воды в ливневый вод, через стены и пол в помещении Арендатора, а также гидроизоляция кровли здания для предотвращения протечек.	Арендатель	Арендатель	В течение всего периода аренды помещения (без осуществления такой системы)
2.1.7	Посыльные дорожки с дебаркадеру и разгрузочной площадкой, обеспечивающая подъезд и разгрузку большегрузных автомобилей (с нагрузкой не менее 11,5 тонн на ось ос).	Арендатель	Арендатель	До начала коммерческой деятельности
2.1.8	Все строительные работы по ограждающим конструкциям (Ц, фундаментам, стенам, полам, крышам, дверям, в т.ч. эвакуационным, окна), все отделочные работы (вплоть до Помещения Арендатора), лестницы, инженерные системы, благоустройство и т.д.), кроме тех, кто указан ниже	Арендатель	Арендатель	К дате подписания Договора
<b>2.2. Помещения, передаваемые Арендатору.</b>				
<b>Стены и перегородки.</b>				
2.2.1	По периметру Помещения Арендатора, перегородочные и несущие стены и перегородки в Помещении (в основном «под чистую отделку»). Металлокаркас конструкции вывешен по проекту и обработан огнезащитным составом (при использовании металлоконструкций), огнем Актос передается Арендатору.	Арендатель	Арендатель	Выполнено по согласованному проекту (необходимо обеспечить замкнутый контур помещения). До подписания акта приема-передачи Помещения.
2.2.2	Перегородка внутри Помещения Арендатора, включая финишную отделку.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
<b>Полы.</b>				
2.2.3	Плита основания (злит перекрытия) под требуемую нагрузку не менее 1000 кг/м2. Отделочная поверхность покрытия бетонной плиты (перекрытия) уровня поверхности по всему Помещению не превышает требований СП 70.13330.2012 (табл. 5.12) - 20 мм и соответствует проекту. Предоставляет исполнительную схему горизонтальной поверхности.	Арендатель	Арендатель	К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.4	Железобетонные каналы (отверстия) для размещения канализационных трубам и зоне дебаркадера в соответствии с технологическим разделом Проекта «Супермаркет» и действующим нормам.	Арендатель	Арендатор	Выполнено по согласованному Проекту «Супермаркет» и передано Арендатору. К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.5	Упроченные бетонные полы, финишная отделка в устройстве гидроизоляции в помещениях с влажными процессами, в помещении Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
<b>Потолки и перекрытия</b>				
2.2.6	Плоская поверхность железобетонного перекрытия выровнена до норм СП 70.13330.2012, подготовлена под финишную отделку, отштукатурена минимум на металлическом каркасе.	Арендатель	Арендатель	К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.7	Финишная отделка устройств гидроизоляции, включая типа «Грипальт», Армстронг, бетонная система в помещении арендатора по Проекту Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
<b>Двери и ворота.</b>				
2.2.8	Существующий выход из Помещения на улицу оборудовать лестницей с козырьком.	Арендатель	Арендатель	До начала коммерческой деятельности
2.2.8a	По внешнему контуру Помещения Арендатора, Арендатель выполняет работы по изготовлению противопожарных и звукоизоляционных дверей, ворот в разгрузочной зоне согласно планировке Помещения	Арендатель	Арендатель	Все работы по изготовлению конструктивных элементов и

				организации, осуществляющей в сроки, указанные в проекте, монтаж и пуск в эксплуатацию этих устройств или систем.
2.2.9	Отделочные работы по входной группе (кассовый зона) в торговый зал «Супермаркета» в соответствии с проектом «Супермаркет», в границах помещения Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.2.10	Установка внутренних дверей, доводчиков, замка/замков в помещении Арендатора по проекту Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.2.11	Для доставки порошко-паточного аппарата в Помещение Арендатора используется увеличенный гарантийный срок доработки типа Sanyo или аналог.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
<b>2.3. Инженерные системы.</b>				
<b>Радиотермосы отопления и теплоснабжения.</b>				
2.3.1	В помещении осуществляется ввод теплоносителя с параметрами: t = 95 – ТЭС, D = 0,22 Гагма.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется в соответствии с проектной документацией на здание ТЦ. К дате подписания акта приемки переданы Помещением.
2.3.2	Доработка системы отопления (при необходимости), установка воздушных-тепловых завес.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
<b>Приточно-вытяжная вентиляция, поддувное отопление и кондиционирование.</b>				
2.3.3	Монтаж системы вентиляции в Здании, включая оборудование вентиляторов с учетом помещения Арендатора, по проекту Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
а)	Прокладка магистральных воздуховодов вентиляции в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
б)	Прокладка воздуховодов вентиляции от магистральных воздуховодов и установка оконных устройств в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
в)	Персональные работы, запуск системы вентиляции помещения Арендатора и запуск в эксплуатацию.	Арендатор	Арендатор	не менее чем за 20 дней до открытия.
2.3.4	Ввод плавящих и обратных трубопроводов холодильника в отвода конденсата для водоприемной фанкойла, заканчивающийся запорной арматурой. Наружа по колодезю Помещения Арендатора – на высоте не менее 70 см от 1 кв. м. общей площади.	Арендатор	Арендатор	Средственный объем наружу по колодезю определяется проектом «Супермаркет» и согласовывается с Арендодателем.
а)	Монтаж внешних блоков кондиционирования оборудования (наружные компрессорно-конденсаторные блоки типа мультисплит)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
б)	Монтаж трубопроводов холодильника до Помещения Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
в)	Монтаж трубопроводов плавящих и отвода конденсата по помещению Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
г)	Установка фанкойлов.	Арендатор	Арендатор	Арендодатель предоставляет места для установки наружных блоков.
а)	Установка доополнительных сплит-систем (внешний блок – внутренний блок) в отдельные помещения Арендатора.	Арендатор	Арендатор	Арендодатель предоставляет места для установки наружных блоков.
в)	Монтаж трубопроводов отвода конденсата.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
г)	Персональные работы и запуск системы (в помещении Арендатора).	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
<b>Диммуализация.</b>				
2.3.5	Арендодатель предоставляет заключение инженерного органа об обоснованности проведения монтажных работ по системе диммуализации, согласно внутренней планировке помещений. В случае необходимости проведения монтажных работ по системам диммуализации в полном объеме выполняет – Арендодатель, включая систему автоматизации диммуализации.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется по базовому проекту строительств здания ТЦ, выполняется в течение 10 дней после подписания ПДА или Акта передачи помещения.
<b>Системы пожаротушения и пожарной сигнализации.</b>				

2.3.6	Ввод в здание пожарного водопровода.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется в течение 3 рабочих дней с момента подписания Акта передачи помещения. Доработка систем пожаротушения Арендатор обеспечивает самостоятельно и за свой счет.
2.3.7	Доработка пожарной сигнализации в соответствии с проектной Помещением супермаркета.	Арендатор	Арендатор	
<b>Система пожарной оповещения.</b>				
2.3.8	В полном объеме по ТЦ.	Арендатор	Арендатор	
2.3.9	Доработка системы пожарной оповещения в соответствии с проектной Помещением.	Арендатор	Арендатор	
<b>Водоснабжение.</b>				
2.3.10	Выполнены вводы в помещение Арендатора холодной водой с запорной арматурой. Суммарный объем водоснабжения (Арендатором) – не менее 4 м <sup>3</sup> /сут Холодное водоснабжение обеспечивается в объеме не менее 4 м <sup>3</sup> /сут, при Рабочем давлении в магистрале не менее 2,5 бар.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется до передачи помещения (Помещением) для СМР. Арендодатель должен предоставить сертификаты на соответствие требованиям подаваемого воды питьевому качеству Сан-Пин 2.1.4.1074-01
2.3.11	Комплекс работ по монтажу систем водоснабжения в Помещении Арендатора, включая прибор учета (защитный).	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
<b>Канализация.</b>				
2.3.12	В границах Помещения Арендатора, подведены выпуски бытовой канализации с установленными запорными клапанами (подготовкой) выполняются в полном объеме с проектной документацией.	Арендодатель	Арендодатель	К дате передачи помещения по акту приемки переданы.
2.3.13	Суммарный объем водоснабжения не менее 4 м <sup>3</sup> /сут	Арендодатель	Арендодатель	Обеспечивает Арендодатель, к дате подписания акта приемки переданы.
2.3.14	Комплекс работ по монтажу системы канализации в Помещении Арендатора. Установлен сантехприбор. Прокладка в полу, под потолком, по стене и в колонне, под элитой перекрытия.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
<b>Электроснабжение.</b>				
2.3.15	Арендодатель выделяет для нужд Арендатора электротехническую мощность (из разрешенной) из расчета: Единовременная нагрузка – не менее 188 кВт (8 категории надежности электроснабжения). Арендодатель собственными силами и за свой счет предоставляет не менее 2-х литовских кабелей от ВРУ Здание в помещении электроснабжения Арендатора (с запасом в метрах, на период проведения строительных работ Помещением Арендатора обеспечиваются временным электроснабжением мощностью 70 кВт со счетом и учетом учета.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется до передачи Помещением акт, отчета и монтаж инженерных систем. Сдать электротехнических инженерных систем, исполнительным документам, оформленным в соответствии с требованиями Арендатора и Арендодателя. Осуществляется Методом, необходимым проверить после разборки проекта «Супермаркет» и согласовывается с Арендодателем. Все данные, полученные Арендатором, выполняет Арендодатель (за свой счет), до начала коммерческой деятельности.
2.3.16	Разработка систем электроснабжения, установки светильников, розеток и др. электрических устройств в Помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
2.3.17	Арендатор сдает электротехническому Супермаркета Арендодателю с проектной (рабочей) документацией и Актом испытаний.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3.18	Арендодатель сдает в эксплуатацию: электротехническому Супермаркета совместно с Арендатором с получением акта допуска (при необходимости).	Арендодатель совместно с Арендатором	Арендатор	Арендатор предоставляет Арендодателю Комлекс исполнительной документации.



				предоставляет Протоколы пуско-наладочных и сертификационных испытаний (шт. установок), предоставляет Акт на скрытые работы, до начала коммерческой деятельности
<b>Телевизионная система, телефония и Интернет.</b>				
2.3.19	Ввод в Помещение Арендатора, в ближайшем к помещению слаботочном шкафу	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.20	Комплекс работ по монтажу внутренних слаботочных систем в Помещении Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.21	Монтаж и подключение к сети мобильного оператора (отделочные)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.22	Арендодатель предоставляет место на этаже ЦО для установки телекоммуникационной системы.	Арендодатель	Арендатор	И дата подписания акта приема-передачи помещения
<b>2.4. Площадка под установку внешнего конденсатора для компрессорной, оборудованной охладит. систем.</b>				
2.4.1	Монтаж рамы для установки наружного конденсаторного блока	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности. Место по установке конденсаторного блока на крыше, фасаде или прилегающем к зданию земельном участке предоставляется Арендодателем по согласованию с Арендатором
2.4.2	Отверстия в перекрытиях в соответствии с требованиями и закрываются фальшбортами фанерными и листовыми плитами (в 2.4.2)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
<b>2.5. Наружная рекламная установка.</b>				
2.5.1	Проведение кабелей, электропитание к рекламной Арендатора от электрощита Арендатора в соответствии с согласованным Арендодателем проектом	Арендатор	Арендатор	
2.5.2	Монтаж конструкций рекламной в вышине Арендатора в соответствии с проектом согласованным Арендодателем	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
<b>2.6. Внешний транспорт. (при наличии)</b>				
2.6.1	Проемы для установки передвижного оборудования: дробилки (Планировка столпа, укомплектованного площадкой, авто).	Арендатор	Арендатор	Выполняется по и ТЗ арендатора, в дату приема-передачи помещения
2.6.2	Монтаж и доработка Платформы передвижного транспорта	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
<b>2.7. Прочие</b>				
2.7.1	Система безопасности помещения Арендатора (система видеонаблюдения, охранная сигнализация, тревожная кнопка/сирена СЗ)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности

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

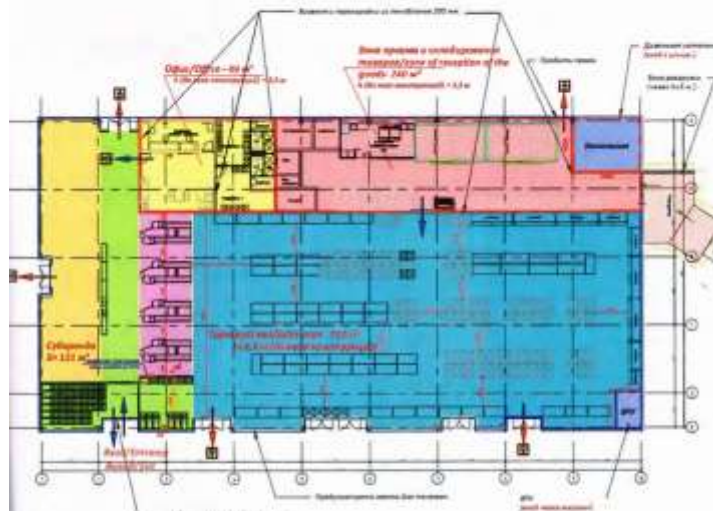
- Арендодатель передает помещения Арендатору с заделанными проемами (Противопожарные и звукоизоляционные двери с ручками и замками), перегородки, стены с подшивкой под финишную отделку, санузлы/ванные);
- помещения освобождено от строительных материалов и мусора;
- Устранение протечек в Помещении Арендатора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

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  
ООО «ЮК Сити»  
Генеральный директор

**АРЕНДАТОР:**  
ООО «Фреда Маркет»  
Генеральный директор

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

Схема планировки Помещения после проведения Арендатором работ



**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  
Ю «ЮК Сити»



**АРЕНДАТОР:**  
ООО «Фреда Маркет»





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

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

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

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

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

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

Наличие несоответствий технического состояния Помещения техническому плану:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

Отопление: Центральная котельная  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Электроснабжение:  
в ТРЦ, оборудованная всеми необходимыми кабелями  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Водоотведение:  
*в коммуналь Водоканал бороздоч*

Канализация:  
*в здании владения Виталия Валентиновича  
на территории территории Фрамовского с/пос.*

Система вентиляции:  
*механич*

Иное:

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

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

Дополнительное соглашение №2 к  
договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года  
Московская область, г.Руза «23» декабря 2017 г.

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

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

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

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

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

 /В.В. Шевеленко/  
м.п.



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

\_\_\_\_\_/М.С. Тарасов/  
 м.п.

**Арендатор:**  
 ООО «Фреш Маркет»  
 Адрес местонахождения: 142111,  
 Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, пр-т Юных Ленинцев, д.67  
 Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А  
 ОГРН 1117847374171  
 ИНН 7806461539 / КПП 503601001  
 р/с 40702810000050000890  
 в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва  
 к/с 30110181070000000187  
 БИК 044525187

**Генеральный директор**  
 \_\_\_\_\_/Бургер А./  
  
 Исполнительное удостоверение  
 Илюхин Ю.В.  
 Деловая печать от 12 июля 2017.  
 87-8108 8 87-2710

Исполнение Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
  
 Деловая печать от 12 июля 2017.  
 87-8108 8 87-2710

Дополнительное соглашение №1 к  
 договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года  
 Московская область, г.Руза «20» июля 2016 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

**Арендодатель:**

ООО «УК Сити»

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

ОГРН 1135032008000 ИНН/КПП 5006269776/500601001

р/с 40702810040000003200 Сбербанк России (ПАО)

к/с 3010181040000000225

БИК 044525225

**Генеральный директор**

М.П. /С.К.Тарсов/

и.п.

**Новый Арендодатель-1:**

Индивидуальный предприниматель Шевеленок В.В.

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

ИНН 503215806907

ОГРН 308503235200041

р/с 40802810940020011227

кор/с 3010181010000000225

в ОАО «Сбербанк России

БИК 044525225

М.П. /В.В. Шевеленок/

и.п.

**Новый Арендодатель-2:**

Индивидуальный предприниматель Тарсов М.С.,

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

ИНН 500601390623

ОГРН 312503208100839

р/с 40802-810-0-0000-0025888

кор/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

Банк: ВТБ 24 (ПАО)

БИК 0445253716

и.п.

М.С. Тарсов

**Арендатор:**

ООО «Фреш Маркет»

Адрес местонахождения: 142434,

Московская область, Ногинский район,

территория 50 км-800 м автомобильной дороге М-7 Волга, д.5

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

ОГРН 1117847374171

ИНН 7806461539 / КПП 503101001

р/с 40702810000050000890

и Банк ВТБ (ПАО), г. Москва

к/с 3010181070000000187,

БИК 044525371

**Генеральный директор**

и.п.







Принято и подписано:	Дата
Арендодатель ООО «Сити Маркет»	С.К. Тарасов
Иванов Александрович	В.В. Шевелев
Арендатор ООО «Фреши Маркет»	М.С. Тарасов
Иринура А.	Иринура А.

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

27 декабря 2019 г.

Индивидуальный предприниматель Шевелев Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайское шоссе, д.76, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 108561235200041, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 №010867418, ИНН 503215806907, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-1», действующий от своего имени,

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

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

1. Стороны пришли к соглашению, изложить п. 1.1. Договора, в следующей редакции:  
«1.1. «Дать» (надлежащий номер 50-50/019-30/019/009/2016-363/4) – видовой статус нежилой строения №2 нежилого складского назначения общей площадью 1.339,3 (одна тысяча триста тридцать девять целых три десятых) квадратных метра, расположенные по адресу: Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, д.53, со всей инфраструктурой, автором брэнда являются Арендатору и аренду по настоящему Договору (на ведение коммерческой деятельности Арендатора) и принадлежат на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 03/Р/2016 от 01 марта 2016 г., Акти приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества № 03/Р/2016 от 01.03.2016 г. и Договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/Р/2016 от 01 марта 2016 года. Акти приема-передачи имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/Р/2016 от 01.03.2016 г. на право общей долевой собственности».

• Шевелеву Виктору Викторовичу (Иван в браке - 2), номер государственной регистрации права 50-50/019-30/019/009/2016-363/4 от 06.05.2016) на основании Регистратора на вид общества и регистрацию от 23.10.2013 №Р130-26-2478-2013, выданный орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договоры купли-продажи имущества №2 от 28.07.2014г., Акти приема-передачи недвижимого имущества - земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительное соглашение №1 от 06.10.2015г., к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-30/019/005/2015-8954/2. Договор купли-продажи недвижимого имущества 06.05.2016, рег.№50-30/019-30/019/009/2016-363/4, что подтверждается выпиской из ЕГРП.

• Тарасову Максиму Сергеевичу (брак в праве - 2), номер государственной регистрации права 50-50/019/019/009/2016-363/4 от 06.05.2016) на основании Регистратора на вид общества и регистрацию от 23.10.2013 №Р130-26-2478-2013, выданный орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договоры купли-продажи имущества №2 от 28.07.2014г., Акти приема-передачи недвижимого имущества - земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительное соглашение №1 от 06.10.2015г., к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-30/019/005/2015-

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

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

- Шенеловых Виктор Викторович (дом и право %; № 50-19-0010203/1829-50/019/2017-1 от 17.02.2017)
- Тарасов Максим Сергеевич (дом и право %; № 50-19-0010203/1829-50/019/2017-2 от 17.02.2017)

3. Стороны пришли к соглашению изложить в п. 1.4. Договора, в следующей редакции: «1.4. «Государственный автомобиль» - функционирование специализированной с асфальтобетонными подвесными провалами и мостами для пассажирских автомобилей. Знаки, общими чертами соответствия не более 80 (Восьмидесяти). Схема Госавтоинспекции и организация движения автотранспорта согласована Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.

Стороны соглашались, что Государственный автомобиль располагается на земельном участке с кадастровым номером 50-19-0010203/1830, расположенном по адресу: Московская область, Рузский городской округ, д. Руза, ул. Красная, принадлежащем Арбитражам на праве общей долевой собственности.

- Шенеловых Виктор Викторович (дом и право %; № 50-19-0010203/1830-50/019/2019-16 от 17.10.2019)
- Тарасов Максим Сергеевич (дом и право %; № 50-19-0010203/1830-50/019/2019-17 от 17.10.2019)

Арбитражи обязуются обеспечить беспрепятственный доступ Арбитражу, его сотрудникам и посетителям на Государственный автомобиль и обеспечить право пользования Государственной автотранспортной на основании земельного обязательства и/или оформленного сертификата на Государственный автомобиль. В случае отсутствия земельного участка с кадастровым номером 50-19-0010203/1829, Арбитражи обязуются при передаче права собственности оплатить автостраховку отечественного транспортного средства с кадастровым номером 50-19-0010203/1830, обеспечивая доступ Арбитража к Государственному автомобилю любым путем, в том числе путем оформления сертификата на земельный участок с кадастровым номером 50-19-0010203/1830 в случае, если доступ к Государственному автомобилю будет иметь либо ограничен.

В случае возникновения количества парковочных мест менее 60 (Шестидесяти) местности - Арбитраж вправе в одностороннем порядке уведомить регистр Постановной части армейской части по 4% от размера, установленного в п. 5.2 Договора.

Арбитраж не вправе использовать Государственный автомобиль иным образом, чем для размещения размещения автотранспортных средств пассажиров (пассажирский транспорт). Арбитражи, расположенные вблизи Арбитраж не вправе использовать Государственный автомобиль для осуществления какой-либо иной деятельности, а также части территории, а также для размещения либо использования размещения автотранспортных средств сотрудников Арбитража, а также пассажиров Арбитража.

4. Стороны пришли к соглашению изложить в п. 1.14. Договора, в следующей редакции: «1.14. «Применения территории» - означенный земельный участок, принадлежащий к Землю, и включенный в себя, но, не ограничиваясь этим: дорожки, проходы, благоустроенные территории, мосты, выходы, земельные участки, подвешенные дорожки для парковки и зоны парковки-выгрузки, пешеходные зоны, площадки, проезды, каналы, каналы»

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

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

7. Начиная с «01» января 2021 года армейская часть увеличивается в соответствии с условиями Договора с учетом поправки в п. 5.8 Договора.

8. Стороны пришли к соглашению изложить в п. 5.4 Договора в следующей редакции: «5.4. В случае перевода Арбитража на иной режим налогообложения, в соответствии с которым Арбитражи будут являться налогоплательщиками по НДС по чем Арбитражи являются налоговыми резидентами Арбитража в течение 10 дней с момента изменения режима налогообложения), налогоплательщик армейской части, указанного в п. 5.2. Договора уведомляется на сумму НДС, при этом Арбитражи обязаны не позднее 16-го числа месяца, следующего за каждым отчетным периодом (квартал), предоставлять Арбитражу декларацию и уведомлением законном порядке счетов-фактуры»

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

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

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

12. Настоящее соглашение составлено в 4 (четыре) идентичных экземплярах, из которых один экземпляр является оригиналом и вступает в силу по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

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

14. Адрес, реквизиты и подписи Сторон:

Арбитраж-1:  
Индивидуальный предприниматель Шенеловых В.В.  
Адрес регистрации: 143005, МО, Озидский р-н, г. Озидово, Можайское шоссе, д.76, кв.52  
ИНН 50/215806907  
ОГРН 308503235200041  
р/с 40802810940020011227  
корр. 30101810100000000225  
в ОАО «Сбербанк России»  
БИК 044525225

 В.В. Шенеловых  
и.п.

Арбитраж-2:  
Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.,  
Адрес регистрации: МО, г. Крестининское, ул. Победы, д.13, кв.52  
ИНН 500001390623  
ОГРН 31250320800039  
р/с 40802-810-0-0000-0025888  
корр. 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России  
БИК ВТБ 24 (0340)  
БИК 044525234

 М.С. Тарасов  
и.п.

Арбитраж:  
ООО «Фрет Марго»  
Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Солнечно, д. Сидорова, ул. Дороница, подполковник 2 «А»  
Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Карамзинская, д. 23А

ОГРН 1117842374171  
 ИНН 7806461539 / КПП 504501001  
 р/с 40702810000050000890  
 в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва  
 к/с 30101810700000000187  
 БИК 044525187

Генеральный директор



Бернер А.Г.  
 Гражд. Филиппова Дарина  
 Еромова А.О.  
 Договор № Д-23/24-077-2019-1-002  
 в Д-23/24-077-2019-1-004 от 16.08.19







Акционер ООО «Френ Маркет»

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

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

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

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

1. Стороны пришли в соглашение изменить абзац 4 пункта 1.А. Договора, в следующей редакции:

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

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

«В случае, если Арендодатель будет являться собственником ИФФД, Арендатор, исходя из положений Договора Арендодателя и обязательств по положениям Налогового кодекса, будет удерживать из сумм постоянной части арендной платы ИФФД и будет перечислять его в бюджет соответствующего уровня».

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

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

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

6. Адрес, реквизиты и подписи Сторон:

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

И.А. Басин

Арендатор:
ООО «Френ Маркет»
Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорово, ул. Дорожная, владение 2 «А»
Почтовый адрес: 115534, г. Москва, ул. Кировградская, д. 23А
ОГРН 1117847374171
ИНН 7806461539 / КПП 504501001
р/с 4079281000050400890
в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва
к/с 30101830700300001187
БИК 044525187

Генеральный директор
Армин Бургер
и.п.

Акционер ООО «Френ Маркет»

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

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

Индивидуальный предприниматель Шведников Витаст Витастович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайское шоссе, д.76, кв.32, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 30830323200641, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 №010867418, ИНН 5032158069007, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-1», действующий от своего имени и в своих интересах.

Индивидуальный предприниматель Тарасов Максим Сергеевич, зарегистрирован по адресу: МО, г. Краснознаменск, ул. Победы, д.13, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 112503208100039, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 № 011862176, ИНН 5006601390623, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-2», действующий от своего имени и в своих интересах, вместе именуемые «Арендодатели», с одной стороны,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

**Арендатель-1:**

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

 /В.В. Шелестенков/  
 м.п.

**Арендатель-2:**

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

 /М.С. Тарасов/  
 м.п.


**Новый Арендатель:**

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

 /А.А. Бакин/  
 м.п.

**Арендатор:**

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

Генеральный директор  /А. Бургер/  
 м.п.



**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ**

Здание

(тип объекта капитального строительства)

Строение №2 Торгово-складской комплексы

(наименование объекта капитального строительства)

Адрес (местонахождение) объекта капитального строительства

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

Сведения о риске произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	

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

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

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



Содержание технического описания

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

I. Вводная часть.

Основание производства технического описания:

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

Дата производства технического описания:

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

Адрес расположения объекта технического описания:

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

Документы, представленные для производства технического описания:

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

2. Общие сведения

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

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

1.2. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не поступает

1.3. Примечание

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

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

2.4 Сведения о правообладателях

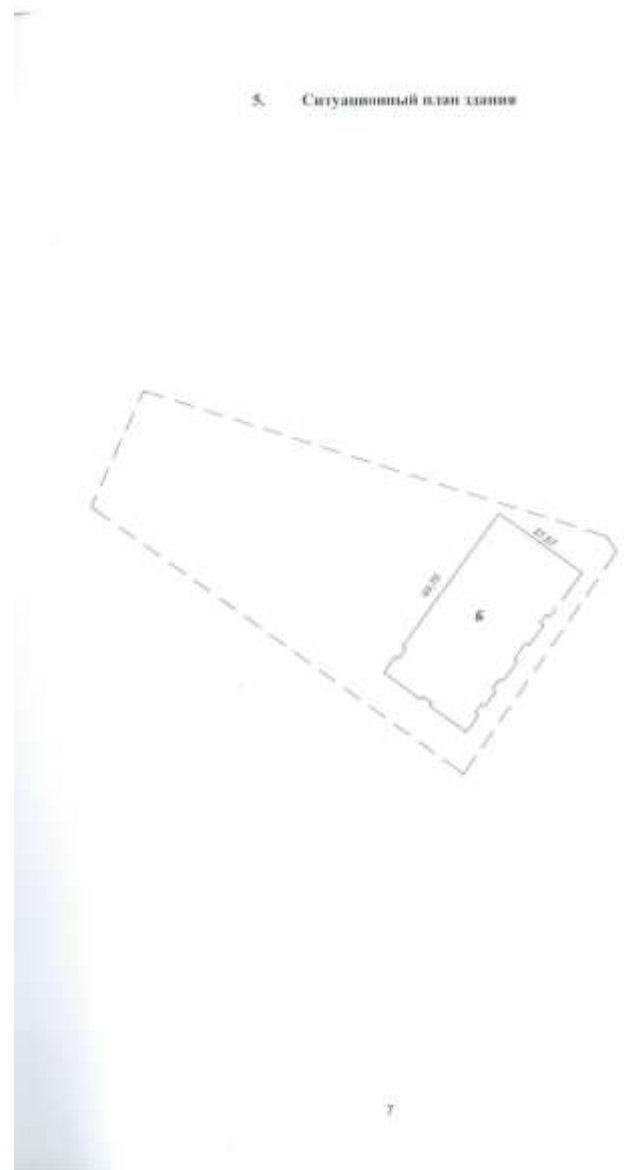
№ п/п	Субъект права: для граждан-физиков, лиц, имеющих паспорт, ИНН для юридических лиц-наименование по акту	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата (месяц, день)
1	2	3	4

4

3. Состав объекта

№ п/п	Наименование частей, сооружений	Материал стен	Площадь			Площадь, отведенная под застройку	Высота, м (проект)	Объем, куб.м.
			назначение по назначению	общая	чистая			
г	д	е	ж	з	и	к	л	
Б	Строение №2 Торгово-складской комплекс	металлическое	Общая площадь	кв.м.	1339,3	1264,0	6,83	8633

5

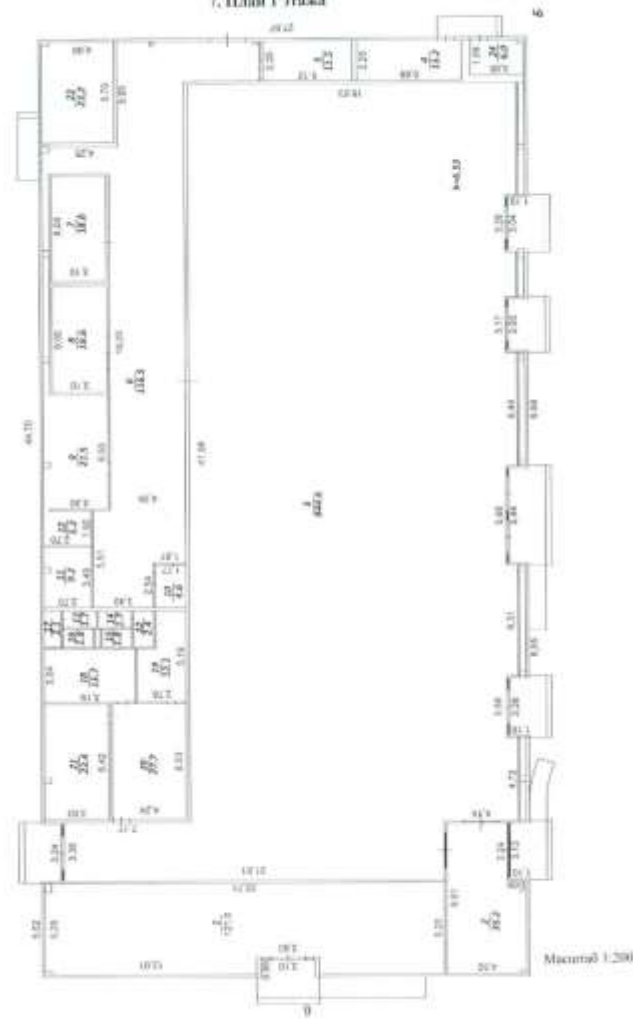




6. Благоустройство

№ п/п (контр.)	Искусство (контр.)		Благоустройство (контр.)		Озеленение (контр.)		Услуги ландшафтного дизайна (контр.)		Генеральный план (контр.)		Итого (контр.)	Другие сведения благоустройства
	Проектный	Исполнительный	Проектный	Исполнительный	Проектный	Исполнительный	Проектный	Исполнительный	Проектный	Исполнительный		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Итого:</b>											1229,3	

7. План 1 этажа



8. Экспликация к поэтажному плану здания

Услов. обозначение по объектам	Этаж	Помещение по плану	Помещение по плану	Назначение помещения (ссылка на СНиП, СП и т.д.)	Площадь, кв. метры (показан в поэтажном плане)	в том числе (кв.м.)				Высота, м
						Общая площадь	из них		Площадь помещений, занятых под оборудование и инвентарь	
							Основная	Неосновная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б-1	1	1	1	субаренда	121,0	121,0	121,0			6,53
Б-1		2	2	тамбур	35,2		35,2		35,2	
Б-1		3	3	торговая площадь	844,6	844,6	844,6			
Б-1		4	4	з. шатровая	13,2		13,2		13,2	
Б-1		5	5	серверная	11,5		11,5		11,5	
Б-1		6	6	зона приема и складирования товаров	116,5	116,5	116,5			
Б-1		7	7	складские помещения	18,6	18,6			18,6	
Б-1		8	8	складские помещения	18,6	18,6			18,6	
Б-1		9	9	зона доставки складских помещений	21,5	21,5	21,5			
Б-1		10	10	склад помещений	4,6	4,6	4,6			
Б-1		11	11	компрессорная	9,2	9,2			9,2	
Б-1		12	12	ПУИ	5,2	5,2			5,2	
Б-1		13	13	душ	1,7	1,7			1,7	
Б-1		14	14	душ	1,7	1,7			1,7	
Б-1		15	15	санузел	1,8	1,8			1,8	
Б-1		16	16	санузел	1,8	1,8			1,8	
Б-1		17	17	ванная	2,1	2,1			2,1	
Б-1		18	18	раздевальня	15,7	15,7			15,7	
Б-1		19	19	раздевальня	12,1	12,1			12,1	
Б-1		20	20	комната хранения	27,7	27,7	27,7			
Б-1		21	21	помещение старшего персонала	23,4	23,4	23,4			
Б-1		22	22	ванная	2,4	2,4			2,4	
Б-1		23	23	туалетная	23,2	23,2			23,2	
Б-1		24	24	ВРУ	6,0	6,0			6,0	
				<b>Итого:</b>	<b>1339,3</b>	<b>1339,3</b>	<b>1159,3</b>		<b>180,0</b>	

9. Фотография объекта







## ООО «Активо-Инвест»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770301001

123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12,  
этаж 13, офис 47

agenda@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

Исх. № Д/И  
от 07.02.2023 г.

## СПРАВКА

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

	Фев.22	Март.22	Апр.22	Май.22	Июн.22	Июл.22	Авг.22	Сен.22	Окт.22	Ноя.22	Дек.22	Янв.23
Управляющий	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500
Общие административные расходы	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000						
Охрана												
Уборка снега												
Ремонт въезда/дорожная разметка												
ТО горелки и обслуж. Котлов												
Обслуживание уличного освещения												
ТО отопления (опрессовка систем)												
Аварийный ремонт												
Обслуживание очистительной станции (септик)							42 000					
Топливо для дизель генератора (по необходимости)												
Топливо для котельной												
Покупка материалов и комплектующих												
ТО ДГУ	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	29 167					
<b>ИТОГО, руб. без НДС</b>	<b>39 700</b>	<b>39 700</b>	<b>39 700</b>	<b>39 700</b>	<b>39 700</b>	<b>39 700</b>	<b>163 667</b>	<b>32 500</b>	<b>32 500</b>	<b>32 500</b>	<b>32 500</b>	<b>32 500</b>

Заместитель генерального директора



С.М. Лекомцева





исх. № 203/197  
от «06» января 2022 г.

Генеральному директору  
ООО «Фреш Маркет»  
Бургеру А.  
142842, Московская Область, город Ступино,  
д. Сидорова, Дорожная ул., влд. 2 "а"  
ОГРН 1117847374171  
ИНН 7806461539 КПП 504501001

От ООО УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗИНФ недвижимости «Активно двенадцать»  
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ОГРН 1027739292283  
ИНН 7728142469 КПП 770301001

#### Уведомление

Настоящим письмом уведомляем Вас о том что в соответствии с Договором аренды нежилого помещения № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года, заключенного между ООО «ФРЕШ МАРКЕТ» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВНО ДВЕНАДЦАТЬ», согласно п. 5.8. и Двухдоговорному Соглашению №3 от 27.12.2019 г. «Начиная с «01» января 2021 года размер Постоянной части арендной платы увеличивается на 4 % (четыре процента) каждый год от размера арендной платы, установленной на момент такого изменения. Стороны Договорились, что размер арендной платы увеличивается автоматически не чаще одного раза в год и не ранее, чем через каждые 12 месяцев».

Таким образом, сообщаем Вам, что постоянная часть арендной платы, начиная с 01.01.2023 г. составит 2 976 390 (два миллиона девятьсот семьдесят шесть тысяч триста девяносто) руб. 14 коп. в месяц, в т.ч. НДС 20 %.

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











7.4.2. не включать сведения о Страховщике и его дочерних/зависимых обществах за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

7.5.2. информацию о записях в Едином государственном реестре недвижимости Страховщика (Виталин/Инвестор/Сбербанк) на любые объекты недвижимости, принадлежащие Страховщику; 7.5.3. сведения о договорах в рамках проекта ИС.Д.А. Прямая в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их заключения Страховщиком;

Или иные сведения, доступные для ознакомления Страховщиком, подтверждающие наличие страхового возмещения, либо наоборот, Страховщиком (Виталин/Инвестор/Сбербанк), либо отсутствием таковых, подтверждающих отсутствие возмещения, либо наличием возмещения в соответствии с условиями договора страхования. Сумма, или отсутствие или наличие или частичная оплата в страховой выписке с указанием причин отказа.

### 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

8.1. Размер страховой возмещения определяется в соответствии с величиной фактического ущерба, но не может превышать установленный договором страхования страховой суммы и, исходя из характера, количества поврежденной и поврежденной имущества.

В случае гибели или уничтожения имущества Страховщик, страховая и возмещаемая суммы при возмещении могут быть определены в размере фактически понесенных Страховщиком затрат, но не выше страховой суммы и лимита возмещения.

8.2. При полной гибели или уничтожении имущества - в размере действительной стоимости имущества (страховой) на дату страхового случая, за вычетом (сумма) износа, исходя из фактического использования, но не выше страховой суммы и лимита возмещения.

В случае гибели или уничтожения имущества Страховщик возмещает стоимость имущества (страховой) на дату страхового случая, за вычетом (сумма) износа, исходя из фактического использования, но не выше страховой суммы и лимита возмещения. При этом для выплаты страхового возмещения Страховщик (Виталин/Инвестор/Сбербанк) обязан заключить со Страхователем соглашение о передаче страхователем права на управление (пользование) имуществом или его частью.

В случае гибели или уничтожения имущества Страховщик возмещает стоимость имущества (страховой) на дату страхового случая, за вычетом (сумма) износа, исходя из фактического использования, но не выше страховой суммы и лимита возмещения.

8.3. При частичном возмещении ущерба, расходы учитываются исходя из фактического использования имущества, а именно: остаток, утраты, уничтожения, повреждения в порядке, установленном договором.

8.4. Расходы в целях управления имуществом, подлежащим возмещению Страховщиком, а также расходы на материалы и работы производятся для возмещения ущерба Страхователем, а также могут возмещаться Страховщиком в соответствии с условиями договора.

8.5. Страхователь гарантирует действительность сведений, содержащихся в документах, предоставляемых Страхователем Страховщику. В случае предоставления Страхователем заведомо недостоверных сведений Страховщик вправе отказать в возмещении ущерба и возмещении расходов Страхователем. Страхователь гарантирует достоверность сведений, содержащихся в документах, предоставляемых Страхователем Страховщику. В случае предоставления Страхователем заведомо недостоверных сведений Страховщик вправе отказать в возмещении ущерба и возмещении расходов Страхователем.

8.6. Поврежденное имущество подлежит оценке в соответствии с условиями договора страхования, заключенным в отношении объекта, подлежащего страхованию, за исключением случаев, предусмотренных статьей 4.4. настоящего договора.

8.7. Если стоимость имущества, подлежащего страхованию, увеличивается после заключения договора страхования, Страхователь уведомляет Страховщика (Виталин/Инвестор/Сбербанк) о факте увеличения стоимости имущества Страхователем (Виталин/Инвестор/Сбербанк) в письменной форме.

8.8. В случае возникновения спора между сторонами спора о факте и размере ущерба, каждая из сторон обязана представить другой свой отчет, заключение эксперта, технический отчет сторон, по возможности - заключение независимого эксперта за свой счет.

8.9. При наступлении и факте действия договора страхования, συμβολα, выданных Страховщиком Страхователю, Страхователь и Страховщик за страховой случай обязаны оплатить страховую премию в полном объеме при условии уплаты страховой премии в рассрочку.

8.10. Денежные выплаты страхователю возмещения стоимости имущества производятся Страховщиком в соответствии с условиями договора страхования, либо после выплаты возмещения Страхователем через банк Страховщика.

### 9. ДОПОЛНЕНИЕ

9.1. По каждому страховому случаю на основании факта уплаты страховой премии.

9.2. Арбитражный орган юрисдикции по спору - Государственный арбитражный суд в городе Санкт-Петербурге (Судебная коллегия по гражданским делам).

### 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В исключительном интересе сторон настоящим договором регулируются отношения Прямая. В случае возникновения исключительного интереса заключены Прямая, предусмотренными условиями соглашения.

10.2. Представитель по страховому договору является или неточностью факта.

10.3. Все уведомления, сообщения, заявления, требования и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним должны быть в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они доставлены заказным письмом, телеграммой или иными способами, позволяющими подтвердить получение адресатом письма.

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

10.5. Страхователь уведомил Страховщика о факте наступления страхового случая или иного события, являющегося основанием для выплаты страхового возмещения, в соответствии с условиями договора страхования от 29.03.2022 г., Страхователь с уведомлением о факте наступления страхового случая уведомил Страховщика (Виталин/Инвестор/Сбербанк) в соответствии с условиями договора страхования от 29.03.2022 г.

10.6. Подписание настоящего документа Страхователем и Страховщиком не означает принятие Страхователем условий договора страхования, предусмотренных в порядке исключения настоящего договора к САО «РЕСКО-Гарантия».

### 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются частью условий настоящего договора страхования.

Приложение №1 - Правила страхования от несчастных случаев на жизнь и другие виды жизни САО «РЕСКО-Гарантия» от 29.03.2022 г.

Приложение №2 - Законное на страховании

Постоянный номер телефона и другие контактные данные по интересам стороны, участвующей в споре.

Адрес / местонахождение страхователя (Директор ООО «Альфа-Валле»): 413111, г.Альба, ул.Минская, д.10, стр.1	Конт. 7715454
--	---------------

### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕШЕНИЯ СТОРОН

**СТРАХОВАЩИЙ**  
САО «РЕСКО-Гарантия»

**СТРАХОВАТЕЛЬ** №:  
ООО «Управляющая Компания «Альфа-Капитал» Д.У.,  
зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц  
«Альфа» 40101810201850000512 в АО «Альфа-Банк» Москва

Юридический адрес: 117105, город Москва, Никольский проезд, д. 4, стр. 9, этаж 5, комната 1  
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Петровский б-р, д. 10

Юридический адрес: 125001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 12, стр. 1  
Фактический адрес: 125001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 12, стр. 1

ИНН 771018520  
КПП 771010001  
ОГРН 102770002213  
Р/С: 40701810201850000512 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
ИНН 404525943  
Картсчет № 4010181020000000000

ИНН 772010260  
ИНН 770101001  
ОГРН 1027702922283  
Р/С: 40701810201850000512 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
ИНН 404525943  
ИН 4010181020000000000 в АО «Альфа-Банк» Москва

Стороны подписали настоящий договор в соответствии с условиями Договора страхования от 29.03.2022 г.

Директор ООО «Управляющая Компания «Альфа-Капитал» Д.У. и Страхователь №111

Исполнитель (подпись) № 5425022 от 18.05.2022

М.П.  Шеголов О.О.  
Исполнитель (подпись) № 5425022 от 18.05.2022

М.П.  Альфа-Капитал Д.У.  
Исполнитель (подпись) № 5425022 от 18.05.2022

**Расчет ставки дисконтирования**

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 18 месяца до даты оценки, средняя доходность за месяц по ним составила 9,22%

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

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона ((Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 52) и принят на уровне 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,84%

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

**Расчет премии за специфический риск**

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

Источники: Анализ Исполнителя

**Расчет премии за инвестиционный менеджмент**

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

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,08%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,22%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	4,61%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>16,08%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ**

Земельные участки под индустриальную застройку – участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок.

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,96	7,21	16,42

**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	1,15
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,15	1,06	1,23

**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 Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,04	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,12	1,05	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,15	1,08	1,22
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)	1,13	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,04	1,18

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

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

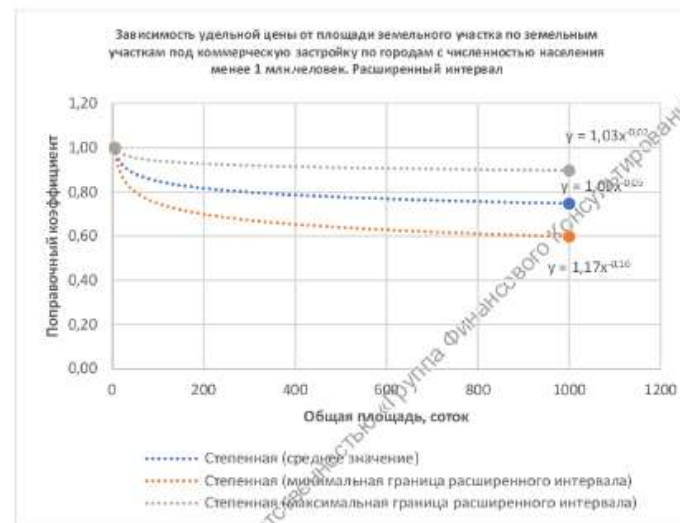


Рис. 44





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

### Значения скидок на торг на активном рынке

#### 13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

##### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

268

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

#### 13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

##### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

281

## Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 18.01.2023 г.)

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

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По региону <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисная, торговая, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и простиотности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, простиотности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), простиотности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), простиотности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подвездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру обьта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

<sup>1</sup> Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611)

## Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
  - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, срок ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

## на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок населенных пунктов, промышленности или смежных с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,05	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,05	1,20	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

## Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

## P.S.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участок обеспечен этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, дольщикам, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственника коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяется корректировку на коммуникации.

◀ Назад

Вперед ▶

## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 18.01.2023 г.)

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автозабслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (кладских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,95	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

## Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
  - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов большой площади;
  - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, срок ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
  - **А-группа** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
  - **Б-группа** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Пензенской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
  - **В-группа** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперед &gt;

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



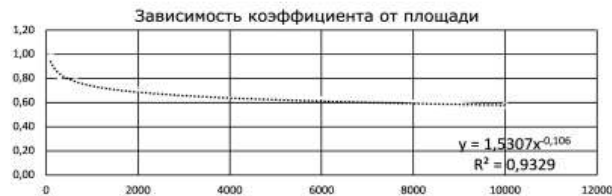
5. Особенности местоположения здания

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	1,22	1,10	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некупольной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

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	1,14	1,28	1,43	1,57	1,73
100 - 300		0,88	1,00	1,12	1,25	1,38	1,52
300-1000		0,78	0,89	1,00	1,12	1,23	1,36
1000-3000		0,70	0,80	0,89	1,00	1,10	1,21
3000-10000		0,64	0,72	0,81	0,91	1,00	1,10
10000 И БОЛЕЕ		0,58	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	1,25	1,39	1,53	1,67	1,80
20-50		0,89	1,00	1,12	1,24	1,37	1,49	1,61
50 - 100		0,80	0,89	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44
100 - 300		0,72	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,29
300-500		0,65	0,73	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18
500 - 1000		0,60	0,67	0,75	0,83	0,92	1,00	1,08
1000>		0,55	0,62	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

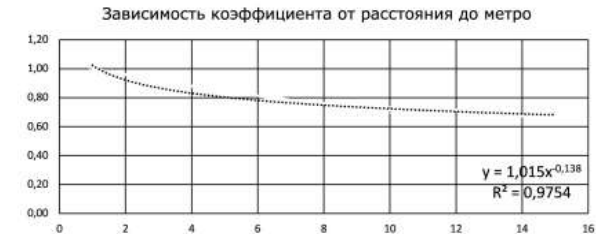
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД, на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МК)	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МК	1,05	1,04	1,07

\* 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 «пристичность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Удаленность от метро\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)		1,00	1,19	1,29	1,38	1,47
ДО 5 МИН		0,84	1,00	1,08	1,16	1,24
ОТ 5 ДО 10 МИН		0,78	0,93	1,00	1,07	1,14
ОТ 10 ДО 15 МИН		0,73	0,87	0,93	1,00	1,07
В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ		0,68	0,81	0,87	0,93	1,00



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

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

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

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

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

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

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

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

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

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

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

#### 19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,08	1,05	1,11
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

#### 20. Размер скидки для якорного арендатора

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки для краткосрочного арендатора при прочих равных условиях к арендной ставке для якорного арендатора (срок аренды свыше 5 лет)	1,82	1,20	2,55

#### 21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,24

\* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

#### 22. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	6	2	10

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

#### 4.3. Ожидаемая доходность на неактивном рынке

##### 4.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 45. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11,5%	10,5%	12,5%
2. Торговые объекты	11,5%	9,9%	13,1%
3. Объекты свободного назначения	11,5%	10,5%	12,5%

Таблица 46. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,5%	7,7%	15,3%
2. Торговые объекты	11,5%	7,1%	15,9%
3. Объекты свободного назначения	11,5%	7,5%	15,5%

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

##### 4.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Таблица 50. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	12,0%	10,9%	13,1%
2. Торговые объекты	12,5%	11,8%	13,2%
3. Объекты свободного назначения	12,0%	11,2%	12,8%

Таблица 51. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	12,0%	9,8%	14,2%
2. Торговые объекты	12,5%	10,4%	14,6%
3. Объекты свободного назначения	12,0%	9,6%	14,4%



## 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	1,16
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	1,09	1,19

\* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления арендных каникул в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объективных факторов

\*\* исследование корректировки на состояние внутренней отделки для уделных 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 складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,58	1,35	1,83
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,90	1,60	2,18

## 12. Недоагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,65	10,03	20,10
Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,25	10,24	26,24

## 13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,10	18,12	30,10
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,85	15,69	29,63

## 14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	15
<b>Итого</b>	<b>100</b>

## 15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,92	9,15	12,85
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,54	10,20	14,85

## 16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком в пределах МКАД	1,02	0,65	1,65
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком за пределами МКАД	0,75	0,50	1,05

## 17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,34	0,21	0,45
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,28	0,18	0,39

## 18. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	32,15	20,53	45,11
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	24,60	15,39	33,21



## Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

Москва Недвижимость Коммерческая недвижимость Проще Здание

### Здание, 542 м² + Участок 878 м²

77 000 000 Р

142 068 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение  
Служит за несколько часов

Спросите у продавца

Сколько продаете? Торгу уместно?  
Какой можно рассмотреть?

Центральное Агентство  
Земельного Имущества  
Компания  
На Avito с мая 2012  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Центральное Агентство Земельного Имущества  
ЦАИИ (Недвижимость). Единый реестр залогового имущества на территории Российской Федерации

	Площадь: 112,7 м² 13 813 200 Р
	Здание, площадь: 1537,1 м² + Участок: 2859 м² 11 114 316 Р
	Площадь: 234,2 м² 12 917 700 Р

Только на Avito  
Недвижимость не находится на д...

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О здании

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 542 м²	Тип здания: продажа

Сообщения

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

## Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

avito.ru/golitsyno/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_542\_m\_uchastok\_878\_m\_2739474831

### Описание

Артикул: H338963

Центральное Агентство Залогового Имущества (ЦАЗИ) реализует

Здание 542 м<sup>2</sup>, земельный участок 878 м<sup>2</sup> в собственности. Текущее использование - торговый центр с павильонами (Готовый арендный бизнес с якорным арендатором федеральной сети "Ярче" с договором аренды сроком на 10 лет).

**Описание и характеристики:**

- 1этажное здание ТЦ
- фундамент бетонный, стены "сэндвич"-панели
- полы керамическая плитка, окна стеклопакеты, двери пластиковые, филенчатые
- внутренняя отделка - стандартная
- коммуникации: проведены все коммуникации (центральные)
- земельный участок 878 м<sup>2</sup> в собственности, КМ 50:20:0071003:295

**Расположение и инфраструктура:**

Здание расположено на первой линии Звенигородское шоссе. ТК расположен рядом с ЖД Станция "Голыцино". Окружающая застройка смешанная. Высокий автомобильный трафик. Удобный подъезд, хорошая транспортная доступность. Остановка общественного транспорта в шаговой доступности. Имеется разворот для грузовых машин с зоной загрузки/разгрузки. Территория асфальтирована, благоустроена. Парковка организованная на 50 автомобилей.

**Периоды повышения цены:**

- до 13.01.2023 = 100 000 000 руб.
- до 17.01.2023 = 97 000 000 руб.
- до 20.01.2023 = 94 000 000 руб.
- до 24.01.2023 = 91 000 000 руб.
- до 27.01.2023 = 88 000 000 руб.
- до 31.01.2023 = 85 000 000 руб.
- до 03.02.2023 = 82 000 000 руб.
- до 07.02.2023 = 79 000 000 руб.
- до 10.02.2023 = 77 000 000 руб.

**77 000 000 Р** 142 000 Р за м<sup>2</sup>

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Еще продать? Тип участка?

Когда можно посмотреть?

Центральное Агентство Залогового Имущества  
Компания  
На Авито с мая 2012

Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Центральное Агентство Залогового Имущества  
ЦАЗИ (Недвижимость). Единый реестр залогового имущества на территории Российской Федерации!

Площадь: 913,7 м<sup>2</sup>  
13 813 200 Р

Здание, площадь: 1557,1 м<sup>2</sup> + Участок: 2896 м<sup>2</sup>  
11 114 310 Р

Площадь: 234,2 м<sup>2</sup>  
12 917 790 Р

Сообщения

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

## Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

ciap.ru/sale/commercial/282890566/

Здание, 1 277 м²

О здании

Год постройки	2021	Высота потолков	4,5 м
Возможное назначение	Свободное	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	1 277 м²
Линия домов	Первая		

Статус участка: В собственности

Парковка: Наземная, Количество парковочных мест: 50

Московская область, Истра городской округ, Давыдовское деревня, 65  
 = Новоринское шоссе, 42 км от МКАД = Волоколамское шоссе, 45 км от МКАД  
 = Рублевское шоссе, 46 км от МКАД

155 400 000 Р  
 121 892 Р за м²  
 Только на CIAP  
 Скрыть за комментами цены  
 УСН

+7 964 782-17-94

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните в рабочее время по номеру указанного номера

Пожалуйста, сообщите, что увидели это объявление на CIAP, и оставьте отзыв после звонка

Написать

Арендодатель: FACK  
 Имя: [А]  
 ✓ Документы агента проверены  
 Изб. 4 объекта

Планировка радиус, Инфраструктура, Планировка

Здание

Открыть в Яндекс Картах

Искать, Печать, Показать


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

## Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

moscow.ru/sale/commercial/282890566/

Московская область, Истринский городской округ, Давыдовское деревня, 65 4ч к карте  
 ↗ Новорижское шоссе, 42 км от МКАД ↘ Волоколамское шоссе, 45 км от МКАД  
 ↗ Рублевское шоссе, 46 км от МКАД

Избранное Показывать



3 фото

1 277 м<sup>2</sup> **1 этаж** 2021  
 Площадь Этажность Год постройки

**ПРОДАЖА ГОТОВОГО АРЕНДНОГО БИЗНЕСА!**  
 Имущественный комплекс состоящий из двух новых и качественных строений (922+255)м2 расположенных на двух земельных участках 1924м2 и 1104м2 с собственным съездом на дорогу с высоко-интенсивным автомобильным трафиком.  
 Подключены ко всем городским коммуникациям (магистральный газ, электричество 300кВт, водопровод).  
 Отличная визуализация с дороги, большая витрина и согласованная рекламная концепция создают современный архитектурный облик комплекса.  
 Супермаркет МИРАТОР, аптека ДАЛИАН, магазин алкогольной продукции, кафе грузинской домашней кухни, парикмахерская, магазин подарков являются проверенными и надежными арендаторами с совокупным МАГ(ежемесячный арендный поток) более 1 500 000 руб.  
 Есть потенциал увеличения дохода за счет увеличения арендопригодной площади!  
 Подробная информация предоставляется по запросу после подтверждения намерения покупки.

155 400 000 Р 121 092 Р за м<sup>2</sup>  
 Только на сайте  
 +7 964 782-17-94

SMS и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Запишите в обязательном порядке контактный номер.  
 Пожалуйста, сообщите, что вы хотите объявление на ЦИАН. И оплатите его после оплаты.

Написать

Арендодатель: ГАСК  
 ИП  
 ✓ Документы агента проверены  
 Вид: 4 объекта

Отзыв о сайте


Источники: данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточняются в ходе интервьюирования собственников или их представителей



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

**Торговая площадь, 1826 м<sup>2</sup>**

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



200 000 000 Р ▼

500 520 Р за м<sup>2</sup>  
или [предложить свою цену](#)

8 985 280-60-98

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

[Еще продать?](#)
[Торг уместен?](#)


[Когда можно посмотреть?](#)


**РИД**  
 Компания  
 На Авито с мая 2020  
 Завершено 201 объявление

41 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
 Сергей



 **Онлайн-просит**  
 Можно посмотреть по видеосвязи

**О помещении**

Вход: с улицы  
 Общая площадь: 1826 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 1

Отделка: чистовая  
 Тип сделки: продажа

Сообщения ▲

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

## Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

## Описание

Продается инвестиционный проект

Общая площадь участка 20 000 м2.

Это уникальный, яркий, современный и масштабный проект, состоящий из комплекса объектов на первой линии Волоколамского шоссе

Реализован первый этап в 2021 г. на площади 10 000 м2. Комплекс полностью укомплектован арендаторами.

Включает в себя:

- основное здание, в котором якорный арендатор с договором аренды на 15 лет
- торговый дом "Перекресток" (1300 м2) и мелкорозничные магазины общей площадью

- 135 м2 (с арендаторами).

- пункт СТО -70 м2 (с арендаторами)

- отдельное здание, площадью 305 м2 (договор с федеральной сетью общепита на стадии заключения).

Возможно развитие и инвестиции в оставшийся земельный участок площадью 10 000 м2. Есть готовый проект "ВокПарк" (фермерский рынок). Возможно размещение гостиничного комплекса, АЗС и прочих объектов сопутствующей инфраструктуры. Кластер объектов находится на благоустроенной территории, и имеет два удобных съезда, с Волоколамского шоссе и прилегающей автомобильной дороги Волоколамское шоссе - Брыково.

Видео по запросу

ЗВОНИТЕ СЕГОДНЯ!

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Удаленность от дороги: первая линия

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

№ 2032/195742 - 24 января в 12:06 - 195 просмотров (+0 селфи)

Посмотреть

## Похожие объявления



200 000 000 Р ▾

100 520 Р за м²  
или предложить свою цену

8 985 280-60-98

Написать, сообщению

## Спросите у продавца

Еще продать?

Тут купить?

Когда можно посмотреть?

RND

Квотинг:  
На Аудио с мая 2020  
Завершено 201 объявление



41 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Сергей

Сообщения

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

## Объект-аналог №1 для расчета земельного участка

**Коммерческая земля, 50 сот.**  
 Московская область, Волоколамский городской округ, Коняшино деревня  
 Новорижское шоссе, 110 км от МКАД | Рублевское шоссе, 116 км от МКАД

**4 890 000 Р**  
 97 800 Р за сот.

**+7 962 915-23-58**

**50 соток**  
 50.0 сот. Площадь | Участок поселений Категория

Продается участок коммерческого назначения 50 соток, в районе села Слон, на первой линии трассы Р108 Волоколамск - Руза (110 км от МКАД по Новорижскому шоссе). К участку имеется согласованный и заасфальтированный съезд с шоссе. Вид разрешенного использования участка - под магазин (нежилое). Категория: земли населенных пунктов. Электричество по границе участка. Тонкие границы участка установлены геодезией (участок отмежеван). Кадастровый номер: 50:07:0070305:112 и :111. Назначение участка предполагает строительство магазина или строительного рынка, в зона по ПЗЗ (Ж-2) позволяет сменить ВРИ на другое коммерческое использование, например, под гостиничное обслуживание, общественное питание, объекты гаражного назначения (мойки автомобилей) или бытовое обслуживание. Документы оформлены, готовы к сделке. Первый владелец. Торг уместен.

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Агентство недвижимости **Волоколамские Недвижимость**  
 Документы готовы

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

## Объект-аналог №2 для расчета земельного участка

Тулская - Подлинность - Земельные участки - Купить - Лосовин (ИЖС)

## Участок 50 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**6 900 000 Р**  
138 000 Р за сотку  
или предложить свою цену

8 958 742-79-16

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще вопросы? | Тарг уместен? | Когда можно позвонить?

Максим  
Частное лицо  
На Avito с апреля 2011

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 50 сот. | Расстояние от МКАД: 66 км

**Расположение**  
Московская область, Рузский г.о., д. Нестерово  
Можайское шоссе, 66 км

Смотреть карту

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



## Объект-аналог №2 для расчета земельного участка

avito.ru/uzhkovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_50\_sot\_uzhs\_2109116539

### Описание

Получены все разрешения для начала строительства.

Земельный участок площадью 0,5 га, не имеет обрамлений, граничит с полосой отвода трассы А108, (бетонка) имеет правильную форму, ровный рельеф, свободен от строений, насаждений и транзитных коммуникаций.

- Расположен на территории Рузского района, дер. Нестерово.
- Кадастровый номер участка: 50-19-0040405-10.
- Категория земель: Земли населенных.
- Вид разрешенного использования: Под размещение торговой галереи. Можно поменять в зависимости от того, что хотите построить.
- Получено разрешение на строительство торговой галереи
- Земельный участок примыкает к автодороге А-100 (Большое Бетонное Кольцо), и расположен непосредственно на перекрестке Дорохово-Руза-Тучково
- Договор долгосрочной аренды, до 2047 года, зарегистрирован в Росреестре. После застройки можно выкупить.
- Разработан и утвержден Проект планировки земельного участка.
- Разработан и утвержден Градостроительный план земельного участка.
- произведено присоединение к электрическим сетям ОАО «МОЭСК». 40 кВт
- Присоединение к линии холодного водоснабжения.
- Водопровод в собственности. (250 метров)
- Все правоустанавливающая и исходно-разрешительная документация оформлена на юридическое лицо. Продажа по переуступке или вместе с юр. лицом.
- Арендные платежи осуществляются регулярно.
- Задолженность по налогам и сборам отсутствует.
- Отчетность регулярно сдается.

Расчетный Счёт в банке НЕ открывался. Арендная плата вносится Ген. Директором (мною).

Сейчас установлен забор, обустроена въездная группа, есть пост охраны и хол. блок, четко видны рельеф и границы участка.

Для ознакомления с документами создан сайт, где есть все документы для подробного ознакомления. Предоставлю. Могу на почту, смс, или любым другим способом.

Звоните, спрашивайте.

Возможен обмен: автомобиль (легковой, грузовой, автобус), дом, квартира.

№ 2109116539 · 19 соток в 17 км · 1172 прометра (+2 сотки) Позвониться

### 6 900 000 Р

138 000 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 958 742-79-16

[Написать сообщение](#)

### Спросите у продавца

[Есть вопросы?](#) [Есть ответы?](#)

[Когда можно позвонить?](#)

**Максим**  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2011

[Э объявление пользователем](#)

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

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

## Объект-аналог №3 для расчета земельного участка

The screenshot shows a web browser window with the URL `avito.ru/mozhayski/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_1878611789`. The main heading is "Участок 13 сот. (промназначения)". The price is listed as "1 500 000 Р" with a note "115 385 Р за сотку". A phone number "8 958 709-41-14" is displayed in a grey box. The agent is "АН «ЭкспертСтройНедвижимость» Агентство" with a "Результаты проверки" button. A "Подписаться на продавца" button is also present. The main image shows a plot of land with snow and a house in the background. Below it are two rows of smaller images. The "Об участке" section states "Площадь: 13 сот." and "Расстояние от МКАД: 99 км.". The "Расположение" section provides the address: "Московская область, Можайский го. д. Горетово, Советская ул. Минское шоссе, 99 км" and includes a "Скрыть карту" link. A "Сообщения" button is at the bottom right.

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

## Объект-аналог №3 для расчета земельного участка

**Расположение**  
 Московская область, Можайский г.о., д. Горетово, Советская ул.  
 Минское шоссе, 99 км [Скрыть карту](#)

**1 500 000 Р**  
 115 345 Р за сотку

**8 958 709-41-14**

АН «РиэлтиСтройНедвижимость»  
 Агентство  
[Результаты проверки](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контрастная фото  
 Оферта

**Описание**

Продается земельный участок коммерческого назначения 13 соток, (фактически 17 соток) по адресу : Московская область, Можайский городской округ, деревня Горетово, Советская улица, 2.

Разрешенное использование : для объектов общественно-делового значения.  
 Категория земель: Земли населенных (земли населенных пунктов)

Участок находится в 17 км от города Можайск на первой линии центральной улице крупного поселка ( в 10 метрах многоквартирные дома, школа, пожарная часть)

Участок сухой, ровный, правильной формы с двух сторон граничит с дорогой.

Отличное место для размещения магазина, офисного здания и тд!

Окажем помощь в подведении и подключении электричества (любой мощности) и газе. 50 18 0070211 905

Прямая продажа от собственника!

№: 1078011780 - 34 января в 21:43 - 2262 просмотра (+1 соточка) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

[Сообщения](#)

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