

02 марта 2023 г.

Отчет об оценке №20230302-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,  
расположенных по адресу:  
Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская,  
д. 4, стр. 4, по состоянию на 02 марта 2023 г.





Конфиденциально

02 марта 2023 г.

Внимание:  
Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами  
Антипова Николая Николаевича

Уважаемый Николай Николаевич,

В соответствии с условиями договора №17032021/13 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17 марта 2021 г. и заданием на оценку №4 от 22 февраля 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 02 марта 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 02 марта 2023 г., составила:

**147 094 000 (Сто сорок семь миллионов девяносто четыре тысячи) руб., без НДС, округленно, в том числе:**

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **132 482 000 (Сто тридцать два миллиона четыреста восемьдесят две тысячи) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **14 612 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот двенадцать тысяч) руб., НДС не облагается, округленно**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

## Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
<b>Общая часть</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	11
▶ Основные факты и выводы	13
<b>Описание 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>	67
<b>Приложения</b>	69





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

<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729</li><li>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120</li></ul></li><li>▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются.</li></ul>
<b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729</li><li>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120</li></ul></li></ul>
<b>Цель оценки</b>	<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 ПЯТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей</li></ul>
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	<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>
<b>Вид стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
<b>Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости</b>	<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 – 02 марта 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>

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00

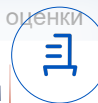
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 5 из 139

Financial

Consulting

Group



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

Дата оценки	▶ 02 марта 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 Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (Краткое название: «СМАО»)



## Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

## Иные существенные допущения

- ▶ 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 такого 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 справедливой 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 справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости Объекта 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
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)



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

## Заказчик

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

## Реквизиты Исполнителя

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

## Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

## Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - 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.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.





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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались





Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки

- ▶ Договор №17032021/13 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17 марта 2021 г. и задание на оценку №4 от 22 февраля 2023 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)

Порядковый номер отчета и дата составления

- ▶ Отчет №20230302-1 от 02 марта 2023 г.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

- ▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:
  - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120

Дата оценки

- ▶ 02 марта 2023 г.

Дата осмотра

- ▶ 01 марта 2023 г.

Результат затратного подхода к оценке

- ▶ Не применялся

Результат сравнительного подхода к оценке

- ▶ 149 402 000 рублей, без НДС

Результат доходного подхода к оценке

- ▶ 144 785 000 рублей, без НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

- ▶ **147 094 000 (Сто сорок семь миллионов девяносто четыре тысячи) руб., без НДС, округленно**, в том числе:
  - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **132 482 000 (Сто тридцать два миллиона четыреста восемьдесят две тысячи) руб., без НДС, округленно**
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **14 612 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот двенадцать тысяч) руб., НДС не облагается, округленно**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 13 из 139

Financial  
Consulting  
Group



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание 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>	67
<b>Приложения</b>	69

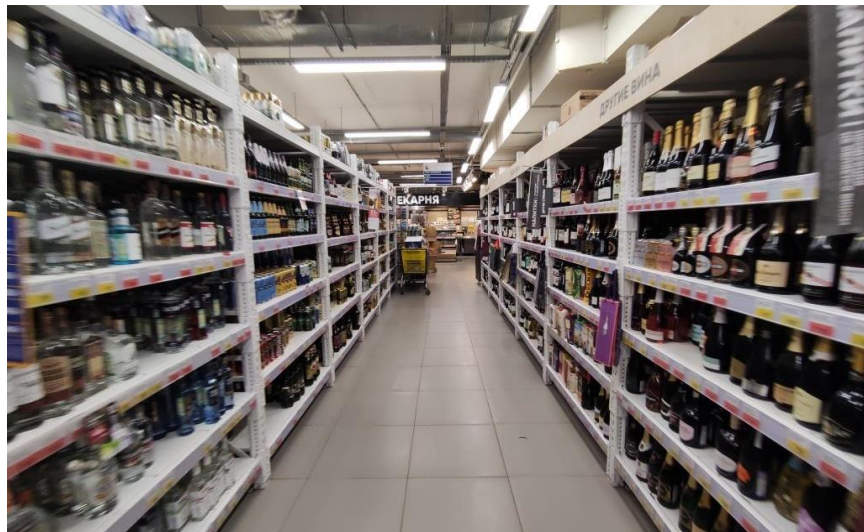


## Здание торгового центра



Источник: Данные осмотра

## Здание торгового центра, внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

## Описание Объекта оценки

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

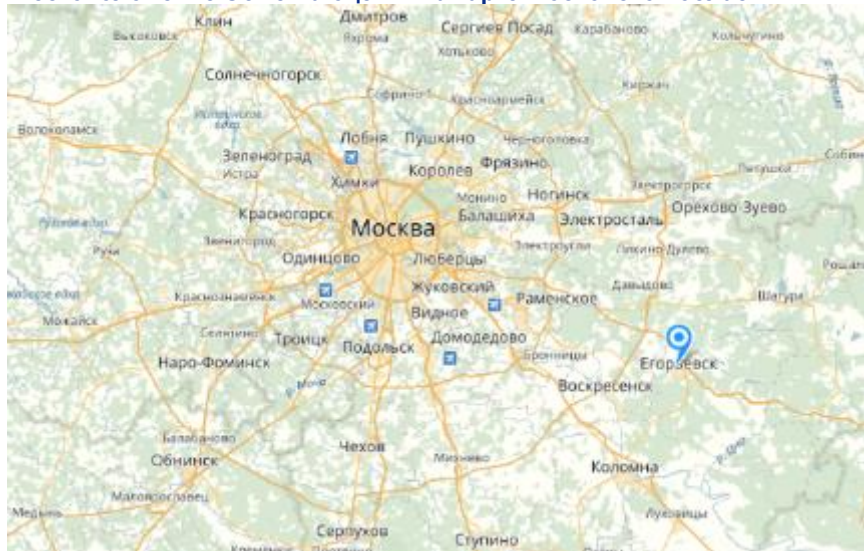
## Описание местоположения Объекта оценки

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

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 15 из 139

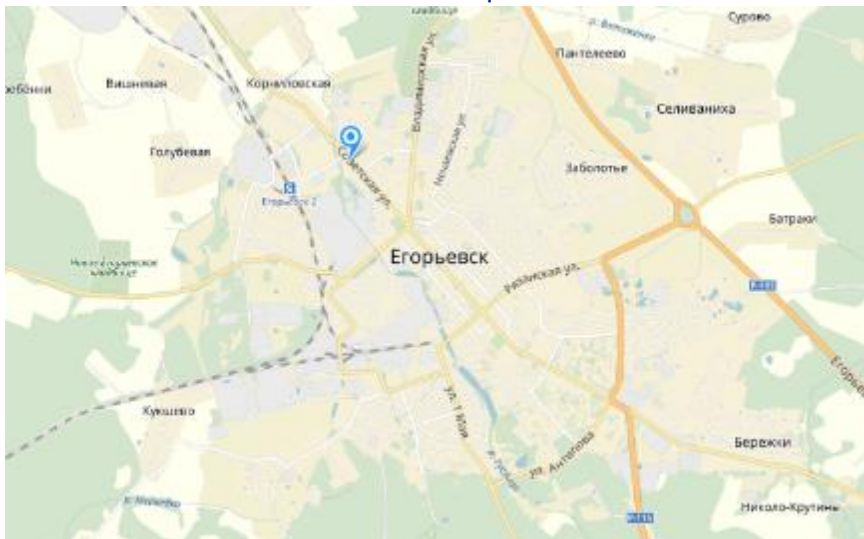


Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание объекта недвижимого имущества (здания)

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

Источник: Данные Компании

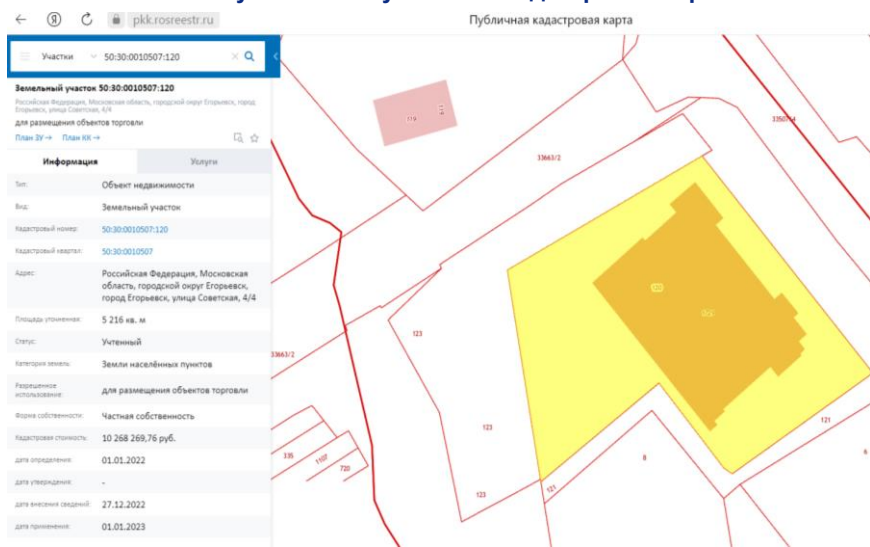
Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 16 из 139





## Схема земельного участка на публичной кадастровой карте



Источник: Открытые источники

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 06.05.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 06.05.2021 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на здание от 07.06.2015 г.
- ▶ Кадастровый паспорт земельного участка от 23.08.2015 г.
- ▶ Технический паспорт на здание по состоянию на 15.07.2014 г.
- ▶ Долгосрочный договор аренды №ЕГ-09 от 08.08.2013 г.
- ▶ Договор аренды №А5/19-18 от 08.10.2019 г.

## Описание объекта недвижимого имущества (земельного участка), входящего в состав Объекта оценки

Показатель	Значение
Адрес по данным Росреестра	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0
Кадастровый номер	50:30:0010507:120
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли
Существующие строения	нежилое здание, общей площадью 3 320,9 кв. м
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение
Качество подъездных путей	асфальтированные
Рельеф участка	ровный
Форма участка	многоугольная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №50-0-1-264/4306/2019-1069 от 11.11.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	10 268 269,76

Источник: Данные Компании

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



### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание 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>	67
<b>Приложения</b>	69



## 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%

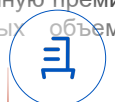
Источник: ЦБ РФ

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

### Общая информация

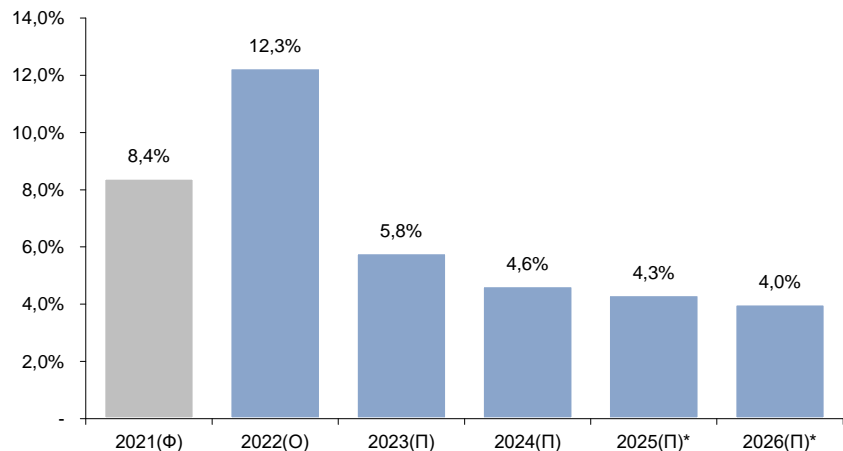
- Согласно последним данным Министерства экономического развития, ВВП в годовом выражении в ноябре замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5%1 г/г в октябре (за 11 мес. 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В 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 в отношении инфляционных объемов заимствований в будущем



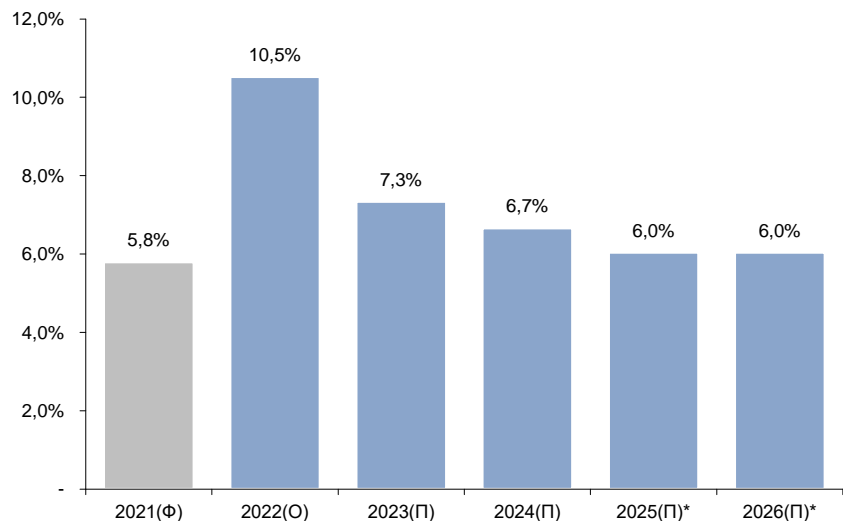


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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 стоимости иностранных активов

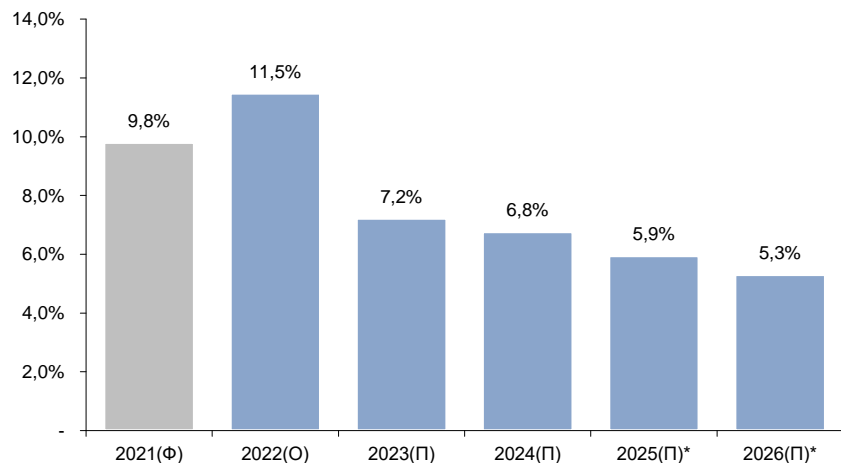
Передан через Диалок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 21 из 139

Financial  
Consulting  
Group



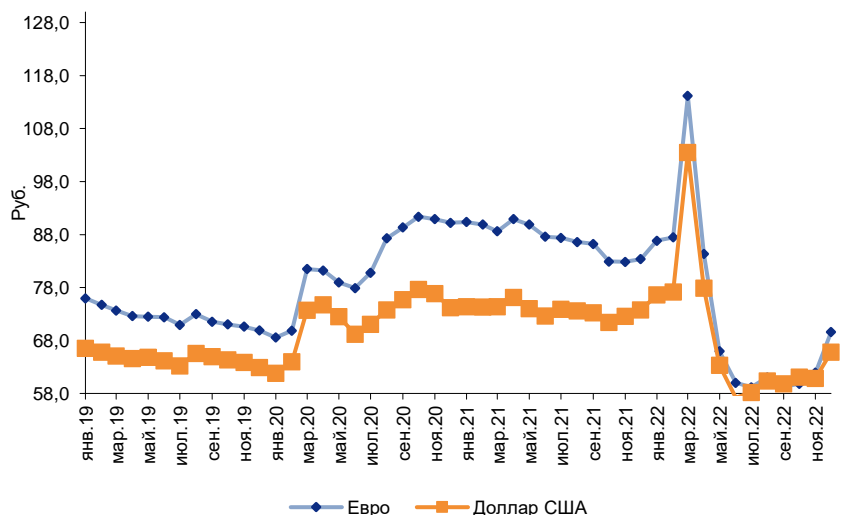
## Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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**

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 22 из 139

Financial  
Consulting  
Group



## Краткая характеристика региона (1/2)

### Герб Московской области



Источник: Открытые источники

### Схема Московской области



Источник: Открытые источники

### Основная информация

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

### Экономика

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

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 23 из 139

Financial  
Consulting  
Group



- ▶ 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



## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

## Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту №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





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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> <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

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

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



## Торговые площади Московской области в 2022 г.

### Основные показатели

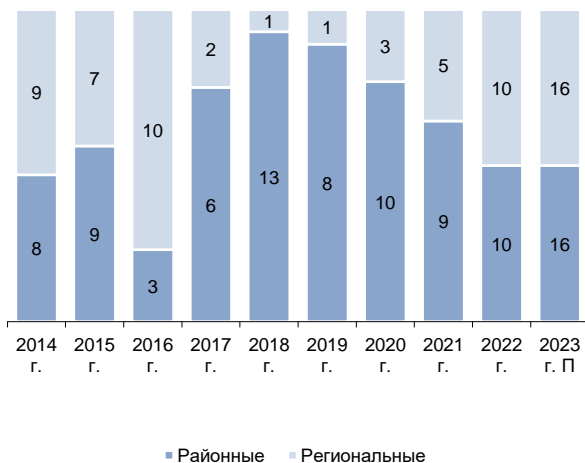
Общее предложение действующих объектов, млн кв. м, (GBA/GLA)	2,8/1,8
Введено в эксплуатацию в 2022 г. (GBA/GLA), тыс. кв. м	47,0/21,4
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2023 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. кв. м	0
Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м /1 000 чел.	228
г. Москва – обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 чел.	580

### Торговые центры, открытые в 2022 г. в Московской области

Город	Название	Адрес	GBA	GLA
Истра	Estate Mall	д. Захарово, Заречная ул., д. 45а	27 300	10 400
		рп. Андреевка, Жилинская ул, д. 1а/1		
Солнечногорск	Сити Парк		19 700	11 000

Источник: Knight Frank Research, 2022

## Торговые центры Москвы, прирост нового предложения по количеству, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2022

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- ▶ По итогам 2022 г. общее предложение качественных торговых площадей в Московской области пополнилось двумя новыми объектами – ТЦ Estate Mall (GLA 10,4 тыс. кв. м ) и ТРЦ «Сити Парк» (GLA 11,0 тыс. кв. м ), годом ранее объем нового предложения был сформирован одним торговым центром районного формата – ТЦ «Пятачок» (GLA 3,1 тыс. кв. м )
- ▶ С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений относительно сопоставимого периода прошлого года и составляет 228 кв. м (+0,4%)
- ▶ По-прежнему рынок торговой недвижимости Московской области формируют торговые центры районного и микрорайонного формата, которые ориентированы на потребителей пешей доступности. Однако стоит отметить, что на удалении более 30 км от Москвы (в третьем поясе) функционирует большое количество торговых объектов, которые не относятся к качественному предложению
- ▶ Кроме того, в зависимости от удаления от Москвы меняется уровень и формат представленных торговых сетей: в ближнем поясе присутствуют практически все федеральные и международные операторы. При удалении от Москвы состав арендаторов все больше представлен российскими федеральными сетями и ритейлерами, работающими в сегменте «ниже среднего»
- ▶ По итогам 4 кв. 2022 г. в Москве было открыто шесть ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 59,4 тыс. кв. м. Всего за 12 месяцев на рынке было открыто 10 торговых объектов районных и окружных форматов, более половины из которых были техническими. В итоге суммарная арендопригодная площадь всех объектов, введенных в эксплуатацию, составила 123,7 тыс. кв. м (на 66% ниже аналогичного периода 2021 г. – GLA 359,6 тыс. кв. м)
- ▶ В целом ввод 2022 г. является минимальным за десятилетний период, когда показатель не превысил отметку 200 тыс. кв. м GLA. Последний раз показатель нового предложения, который был менее 200 тыс. кв. м GLA, был зафиксирован в 2017 и 2018 гг.
- ▶ С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 580 кв. м на 1 000 человек. Относительно сопоставимого периода прошлого года зафиксирован незначительный рост (+1,9%)
- ▶ По данному показателю Москва расположилась на четвертом месте среди городов-миллионников, уступив Нижнему Новгороду, Екатеринбургу и Самаре

### Спрос

- ▶ Во 2 пол. 2022 г. на рынке торговой недвижимости стали заметны структурные изменения, связанные с массовым переходом иностранных компаний к локальным партнерам или партнерам из «дружественных» стран, а также закрытие ряда международных брендов. Данные решения привели к росту вакансий в торговых центрах. Основной негативный эффект от ухода зарубежных игроков ощутили на себе объекты, которые на рынке было принято считать концептуальными и наиболее успешными из-за высокой доли международных брендов в пуле арендаторов, как ранее считалось, «надежных» международных арендаторов

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 27 из 139

Financial  
Consulting  
Group



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 - 15 000
	300-500	0 - 25 000
	150-300	8 000 - 25 000
	100-150	15 000 - 40 000
	50-100	15 000 - 50 000
0-50	20 000 - 100 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 4 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>		
Food-court	50 000 - 100 000	10-15
Кафе	20 000 - 80 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

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

- ▶ Во 2 пол. 2022 г. торговая недвижимость приступила к этапу структурной трансформации на фоне новых вызовов, с которыми ранее сегмент не сталкивался. Основной негативный эффект от ухода зарубежных игроков ощутили на себе объекты, которые на рынке было принято считать концептуальными и наиболее успешными из-за высокой доли международных брендов в пуле арендаторов, как ранее считалось, «надежных» международных арендаторов. Международные игроки из дружественных стран, на которые возлагали надежды многие, не смогли быстро выйти на рынок: обычно процесс вывода нового бренда занимает от 1,5 до 3 лет, поэтому основной спрос остается со стороны локальных игроков и турецких компаний. Российские бренды так же, как и во время пандемии показали высокую адаптированность, а собственники – лояльность к новым арендаторам, что привело к формированию новых трендов

### Коммерческие условия

- ▶ По итогам 2022 г. 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. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./кв. м /год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м/год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов

### Прогноз

- ▶ В 2022 г. рынок продолжил сокращение форматов торговых центров в т.ч. и в региональных городах. Оптимизация площадей происходит на фоне изменения социально-экономических факторов, влияющих на ключевые тренды рынка и настроение потребителей. Помимо этого, снижение объема нового строительства приведет к переосмыслению сектора, форматов объектов и созданию новых концепций ТЦ
- ▶ В случае реализации всех проектов в анонсированные девелоперами сроки объем качественных торговых площадей во всех городах России к концу 2023 г. может достичь 29,7 млн кв. м, т. е. предложение на региональном рынке за год увеличится на 1,4%, или на 406,7 тыс. кв. м в абсолютном выражении, что на 27% выше показателя 2022 г., но на 54% ниже показателя 2021 г.
- ▶ Снижение объема нового ввода может привести к переосмыслению рынка, форматов объектов и созданию новых концепций в действующих объектах. Новый облик ТЦ будет все больше напоминать многофункциональный комплекс, совмещающий в себя различные полезные функции, при этом избыточная торговая площадь будет частично оптимизирована
- ▶ Торговые центры сейчас являются не только местом для шопинга, но и элементом городской инфраструктуры, предоставляющим широкий перечень услуг для современного покупателя. Период с 2020 по 2022 гг. ускорил процесс трансформации рынка торговой недвижимости, поэтому многие ТЦ сейчас не соответствуют текущим стандартам и потребностям





## 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>	
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Северо-запад	18 000	185 000	<b>80 900</b>	21 500	125 000	<b>69 300</b>
		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>	-	-	<b>36 900</b>	
за пределами МБК (А-108)		Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК», 2 пол. 2022 г.

Передано через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 29 из 139

Financial  
Consulting  
Group



Сводные данные рынка аренды								
		Торгового назначения			ПСН			
		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)	
Экономическая зона МР	Направления от МКАД							
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	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	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	
	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.

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 30 из 139



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

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Ступинский район, Ступино, улица Гоголя, 2/24	636	50 000 000	78 616	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283382586">https://www.cian.ru/sale/commercial/283382586</a>
Павлово-Посадский район, Павловский Посад, улица Кирова, 13	672	22 000 000	32 738	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278274747">https://www.cian.ru/sale/commercial/278274747</a>
Чехов городской округ, с. Новоселки	550	32 000 000	58 182	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280076448">https://www.cian.ru/sale/commercial/280076448</a>
Воскресенск, Лопатинский мкр, улица Комсомольская, 6А	1 026	39 000 000	38 012	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/266354001">https://www.cian.ru/sale/commercial/266354001</a>
Воскресенск, Лопатинский мкр, улица Комсомольская, 6А	1 026	39 000 000	38 012	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283962836">https://www.cian.ru/sale/commercial/283962836</a>
Чехов городской округ, Беляево АПК Москва СНТ	600	46 900 000	78 167	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276468724">https://www.cian.ru/sale/commercial/276468724</a>
Домодедово, Белые Столбы мкр, улица Авенариуса, 22А	700	50 000 000	71 429	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282937420">https://www.cian.ru/sale/commercial/282937420</a>
Раменский городской округ, пос. Рылеево, улица Поле 2	900	50 000 000	55 556	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283382543">https://www.cian.ru/sale/commercial/283382543</a>
Чехов городской округ, д. Углешня, 17	630	50 000 000	79 365	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283664505">https://www.cian.ru/sale/commercial/283664505</a>
Орехово-Зуевский городской округ, Дрезна, Южная улица, 4	943	50 000 000	53 022	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278274393">https://www.cian.ru/sale/commercial/278274393</a>
Ступино городской округ, с. Ситне-Щелканово, улица Пролетарская, 8	674	50 000 000	74 173	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278275192">https://www.cian.ru/sale/commercial/278275192</a>
Коломна городской округ, Озеры, Коммунистическая площадь, 3	726	50 000 000	68 918	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278273827">https://www.cian.ru/sale/commercial/278273827</a>
Домодедово городской округ, с. Лобаново, улица Знаменская, 3	1 000	55 000 000	55 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282595527">https://www.cian.ru/sale/commercial/282595527</a>
Коломна, улица Зайцева, 43	1 845	67 000 000	36 314	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262535771">https://www.cian.ru/sale/commercial/262535771</a>
Воскресенск, Цемгигант мкр, улица Ленинская, 22	2 140	160 000 000	74 766	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278273648">https://www.cian.ru/sale/commercial/278273648</a>
Коломна городской округ, Озеры, улица Ленина, 26	1 000	33 000 000	33 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274450714">https://www.cian.ru/sale/commercial/274450714</a>
Воскресенский район, Белоозерский пгт, улица 50 лет Октября, 2	1 157	38 500 000	33 276	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280464728">https://www.cian.ru/sale/commercial/280464728</a>
Воскресенск, Лопатинский мкр, улица Комсомольская, 6А	1 026	39 000 000	38 012	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283640221">https://www.cian.ru/sale/commercial/283640221</a>
Подольск, Львовский мкр, улица Советская, 51с1	712	40 000 000	56 180	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283423456">https://www.cian.ru/sale/commercial/283423456</a>
Воскресенский район, Белоозерский пгт, Российская улица, 2	1 088	42 000 000	38 603	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275430134">https://www.cian.ru/sale/commercial/275430134</a>
Орехово-Зуевский городской округ, д. Давыдово, улица Заводская, 1	768	47 000 000	61 198	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268313436">https://www.cian.ru/sale/commercial/268313436</a>
Орехово-Зуевский городской округ, Дрезна, Южная улица, 4	944	47 900 000	50 742	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268301846">https://www.cian.ru/sale/commercial/268301846</a>
Коломна городской округ, Озеры, Коммунистическая площадь, 3	837	50 000 000	59 737	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/245407662">https://www.cian.ru/sale/commercial/245407662</a>
Ступинский район, Ступино, улица Гоголя, 32	643	50 000 000	77 760	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275981477">https://www.cian.ru/sale/commercial/275981477</a>
Орехово-Зуевский городской округ, д. Давыдово, улица Заводская, 51	1 000	55 500 000	55 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/266107031">https://www.cian.ru/sale/commercial/266107031</a>
Ступино городской округ, Михнево рп, улица Донбасская, 91Б	1 405	59 500 000	42 349	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284107182">https://www.cian.ru/sale/commercial/284107182</a>
Орехово-Зуевский городской округ, д. Давыдово, улица Школьная, 63Б	1 500	87 000 000	58 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282174809">https://www.cian.ru/sale/commercial/282174809</a>
Коломна городской округ, с. Чанки, улица Центральная, 152	1 600	100 000 000	62 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279254634">https://www.cian.ru/sale/commercial/279254634</a>
Воскресенск, Цемгигант мкр, улица Ленинская, 22	2 140	162 000 000	75 701	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275513213">https://www.cian.ru/sale/commercial/275513213</a>

**Минимальное значение**

**32 738**

**Максимальное значение**

**79 365**

**Среднее значение**

**56 373**

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 31 из 139

Financial

Consulting

Group



## Предложения по аренде торговых объектов в Московской области

Адрес (местоположения) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Орехово-Зуево, Набережная улица, 20	422	290 000	8 246	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245994445">https://www.cian.ru/rent/commercial/245994445</a>
Павлово-Посадский го, Большие Дворы рп, улица Крупской, 9А	536	536 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/265095225">https://www.cian.ru/rent/commercial/265095225</a>
Коломна, Советская площадь, 8	620	434 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283401919">https://www.cian.ru/rent/commercial/283401919</a>
Коломна городской округ, Озеры, Имени Маршала Катукова мкр, 14	450	170 000	4 533	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284159595">https://www.cian.ru/rent/commercial/284159595</a>
Ступино го, с. Большое Алексеевское, улица Центральная, 5А	460	200 000	5 217	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282907304">https://www.cian.ru/rent/commercial/282907304</a>
Коломна городской округ, Озеры, Имени Маршала Катукова мкр, 14	650	250 000	4 615	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284159596">https://www.cian.ru/rent/commercial/284159596</a>
Егорьевский район, Егорьевск, Владимирская улица, 12	500	325 000	7 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283859223">https://www.cian.ru/rent/commercial/283859223</a>
Павлово-Посадский городской округ, д. Грибаново	1 400	490 000	4 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282595813">https://www.cian.ru/rent/commercial/282595813</a>
Чехов городской округ, Чехов, Вишневый бульвар, 1А	650	650 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278237290">https://www.cian.ru/rent/commercial/278237290</a>
Чехов городской округ, Чехов-7 городок, улица Победы, 3А	2 232	1 026 720	5 520	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275350942">https://www.cian.ru/rent/commercial/275350942</a>
Павлово-Посадский городской округ, д. Тарасово, 48	1 383	1 200 000	10 412	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280459046">https://www.cian.ru/rent/commercial/280459046</a>
Домодедово го, д. Шишкино (Растуновский административный округ), 49с1	600	189 600	3 792	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/235787051">https://www.cian.ru/rent/commercial/235787051</a>
Ступинский район, Ступино, Первомайская улица, 61	550	220 000	4 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/216549242">https://www.cian.ru/rent/commercial/216549242</a>
Павлово-Посадский городской округ, д. Сонино, 69Ас1	500	500 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280906678">https://www.cian.ru/rent/commercial/280906678</a>
Ступинский район, Ступино, Первомайская улица, 61	2 500	1 937 500	9 300	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264984507">https://www.cian.ru/rent/commercial/264984507</a>
Коломна, Советская площадь, 8	450	225 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283392348">https://www.cian.ru/rent/commercial/283392348</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>3 792</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>12 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>7 427</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	стр.
<b>Общая часть</b>	<b>4</b>
<b>Описание Объекта оценки</b>	<b>15</b>
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	<b>20</b>
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общий подход к оценке</b>	<b>35</b>
▶ <b>Общая методология определения справедливой стоимости</b>	<b>37</b>
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	<b>43</b>
▶ <b>Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки</b>	<b>44</b>
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	<b>49</b>
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	<b>57</b>
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	<b>67</b>
<b>Приложения</b>	<b>69</b>



### 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 разумный результат переговоров, ведущих к принуждению к совершению сделки в пользу одной из сторон, с которой 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

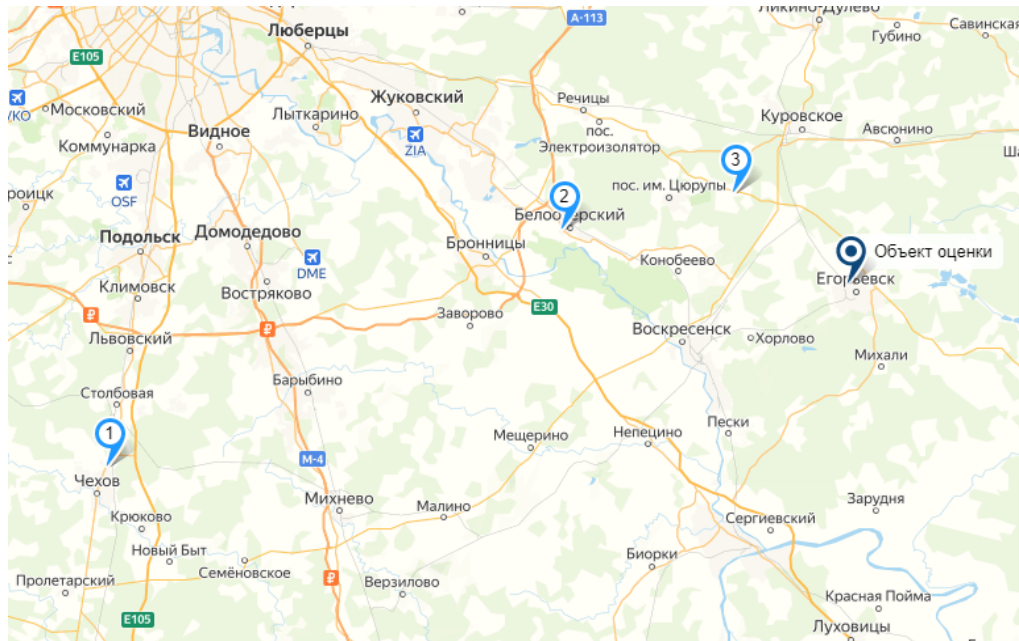
#### ▶ Доходный подход

- 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





## Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., г. Чехов, ул. Уездная, участок 16а

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

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

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки

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

## Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

**14 612 000 руб., НДС не облагается**

## Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4	Московская обл., г. Чехов, ул. Уездная, участок 16а	Московская обл., г.о. Воскресенск, д. Цибино, Центральная ул., 2А	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с. Хотенчи (Соболевское с/п)
<b>Экономическая зона / направление</b>	за пределами МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216	2 165	22 500	1 000
<b>Категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Вид разрешенного использования</b>	для размещения объектов торговли	магазины	магазины	под размещение автостоянки, автосервиса, магазина автозапчасти
<b>Наличие ГПЗУ/ИРД</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Наличие зданий подлежащих сносу</b>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	коммуникации по границе участка, электричество заведено	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	02.03.2023	02.03.2023	02.03.2023	02.03.2023
<b>Цена предложения за объект, руб., с НДС не облагается**</b>		10 000 000	60 000 000	4 000 000
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		4 619	2 667	4 000
<b>Контакты</b>		7 916 091-64-24	7 932 666-24-46	7 909 233-57-06
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_22sot_promnaznacheniya_2836619334">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_22sot_promnaznacheniya_2836619334</a>	<a href="https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_225ga_promnaznacheniya_1991534289">https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_225ga_promnaznacheniya_1991534289</a>	<a href="https://www.avito.ru/kurovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1808025763">https://www.avito.ru/kurovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1808025763</a>

Источники: Анализ Исполнителя

\* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8



## Расчет справедливой стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>4 619</b>	<b>2 667</b>	<b>4 000</b>
<b>Передаваемые права</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 619	2 667	4 000
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 619	2 667	4 000
<b>Дата предложения</b>	02.03.2023	02.03.2023	02.03.2023	02.03.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 619	2 667	4 000
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,85%)	(9,85%)	(9,85%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 164	2 404	3 606
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4	Московская обл., г. Чехов, ул. Уездная, участок 16а	Московская обл., г.о. Воскресенск, д. Цибино, Центральная ул., 2А	Московская обл., р-н Орехово- Зуевский, с. Хотееичи (Соболевское с/п)
Экономическая зона / направление	за пределами МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		(9,1%)	(9,1%)	(9,1%)
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216	2 165	22 500	1 000
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(8,4%)	15,7%	(15,2%)
<b>Вид разрешенного использования</b>	для размещения объектов торговли	магазины	магазины	под размещение автостоянки, автосервиса, магазина автозапчасти
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
<b>Наличие ГПЗУ/ИРД</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка на наличие ГПЗУ/ИРД, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



## Расчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	коммуникации по границе участка, электричество заведено	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		(10,7%)	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		28,2%	24,8%	24,3%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>3 095</b>	<b>2 529</b>	<b>2 779</b>
<b>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,303	0,345	0,352
<b>Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>2 801</b>		
<b>Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается</b>		<b>14 612 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как условия продажи по всем объектам сопоставимы
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка применялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АВN-Group от 01.01.2023 г., стр. 20. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,85%

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют различное местоположение, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АВN-Group 01.01.2023 г., стр. 21. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК составляет коэффициент 1,10. Корректировка для объектов-аналогов составила минус 9,1%, рассчитанная следующим образом:  $(1/1,1-1)*100\%$

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, следовательно корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Расчет корректировки производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АВN-Group от 01.01.2023 г., стр. 21. Зависимость коэффициента от площади строится по уравнению:  $y = 0,7811x^{-0,1}$ . Подробный расчет приведен в таблице далее

### Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

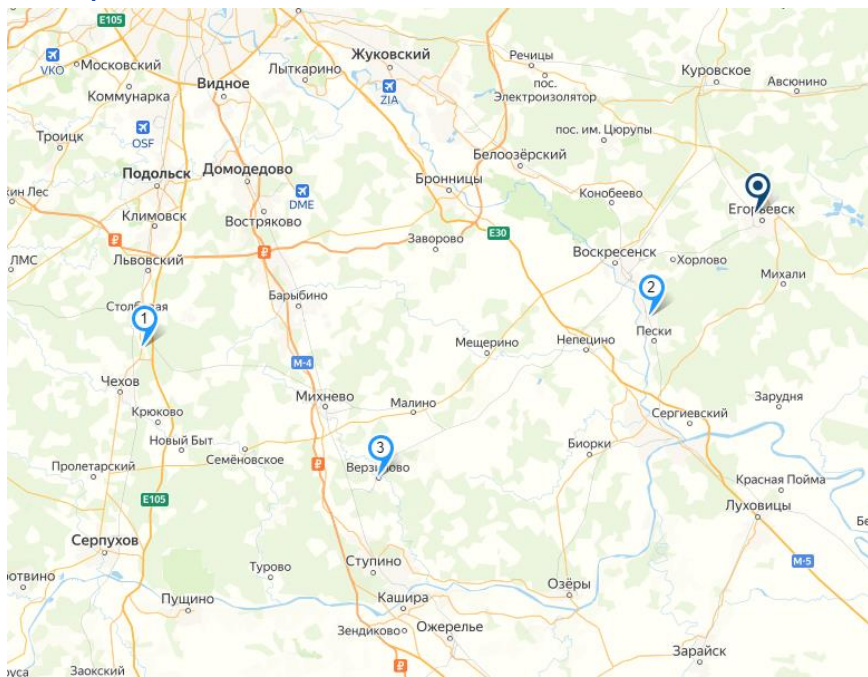
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	5 216	2 165	22 500	1 000
Коэффициент	0,33	0,36	0,29	0,39
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-8,4%</b>	<b>15,7%</b>	<b>-15,2%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на категорию и назначение земель:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют сопоставимую категорию и назначение земель, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие ГПЗУИРД:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов №2 и №3, у объекта-аналога №1 электричество заведено на участок, требуется корректировка, она основана на статистических рыночных данных по состоянию на 01.01.2023 г., опубликованных на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,7%, рассчитанная следующим образом:  $(1/1,12-1)*100\%$



## Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



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

Объект-аналог №1: Московская область, г.о. Чехов, д. Угleshня, 18

Объект-аналог №2: Московская область, Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул.  
Ленинская, 22

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

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом





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



# Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (2/8)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

## Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов-

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4	Московская область, г.о. Чехов, д. Углешня, 18	Московская область, Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22	Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, д. 1
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	3 320,9	630,0	2 140,0	1 496,0
<b>Тип объекта</b>	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Инженерно-физическое состояние</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип планировки</b>	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216,0	1 700,0	2 017,0	4 724,0
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Наличие коммуникаций</b>	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
<b>Наличие особых условий</b>	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<b>Дата предложения</b>	02.03.2023	02.03.2023	02.03.2023	02.03.2023
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		50 000 000	160 000 000	110 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		79 365	74 766	73 529
<b>Ссылка*</b>		7 958 794-59-70, <a href="https://www.avito.ru/lyubuchany/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazh_a_zdaniya_s_arendatorom._83_goda_okupaemost_2788711912">https://www.avito.ru/lyubuchany/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazh_a_zdaniya_s_arendatorom._83_goda_okupaemost_2788711912</a>	7 917 591-32-57, <a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/278273648/">https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/278273648/</a>	7 495 374 90 77, <a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156760">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156760</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 49 из 139

Financial  
Consulting  
Group



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

Определение справедливой стоимости сравнительным подходом				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		79 365	74 766	73 529
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество прав, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>79 365</b>	<b>74 766</b>	<b>73 529</b>
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>79 365</b>	<b>74 766</b>	<b>73 529</b>
Особые условия	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Корректировка на особые условия предложения		(8,0%)	(8,0%)	(8,0%)
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>73 016</b>	<b>68 785</b>	<b>67 647</b>
Дата предложения	02.03.2023	02.03.2023	02.03.2023	02.03.2023
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>73 016</b>	<b>68 785</b>	<b>67 647</b>
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(9,2%)	(9,2%)	(9,2%)
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>66 274</b>	<b>62 434</b>	<b>61 401</b>
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г.о. Чехов, д. Углешня, 18	Московская область, Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22	Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, д. 1
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	между ММК (А-107) и МБК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Корректировка на местоположение, %		(4,8%)	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>63 118</b>	<b>62 434</b>	<b>61 401</b>
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию застройки, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>63 118</b>	<b>62 434</b>	<b>61 401</b>
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>63 118</b>	<b>62 434</b>	<b>61 401</b>
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
Корректировка на наличие коммуникаций, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>63 118</b>	<b>62 434</b>	<b>61 401</b>
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	630,0	2 140,0	1 496,0
Корректировка на площадь, %		(16,2%)	(4,6%)	(8,1%)
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>52 921</b>	<b>56 424</b>	<b>56 424</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a85423a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 50 из 139

Financial  
Consulting  
Group



Определение справедливой стоимости сравнительным подходом (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Соотношение площадей:				
	Площадь подвала, кв. м -	-	-	-
	Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-
	Площадь 1-го этажа, кв. м 1 891,3	630,0	1 066,0	1 496,0
	Площадь выше 1-го этажа, кв. м 1 429,6	-	1 074,2	-
	<i>Корректировка на этажность, %</i>	<i>(4,0%)</i>	<i>1,0%</i>	<i>(4,0%)</i>
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>50 805</b>	<b>60 188</b>	<b>54 167</b>
<b>Тип объекта</b>	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
	<i>Корректировка на тип объекта, %</i>	-	-	-
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>50 805</b>	<b>60 188</b>	<b>54 167</b>
<b>Инженерно-физическое состояние объектов</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	<i>Корректировка на инженерно-физическое состояние объектов, %</i>	-	-	-
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>50 805</b>	<b>60 188</b>	<b>54 167</b>
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
	<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>	-	-	-
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>50 805</b>	<b>60 188</b>	<b>54 167</b>
<b>Тип планировки</b>	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
	<i>Корректировка на тип планировки, %</i>	-	-	-
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>50 805</b>	<b>60 188</b>	<b>54 167</b>
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216,0	1 700,0	2 017,0	4 724,0
	<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i>	-3 159	1 760	-4 446
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>47 645</b>	<b>61 948</b>	<b>49 721</b>
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
	<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>	-	-	-
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>47 645</b>	<b>61 948</b>	<b>49 721</b>
	<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на тора)</i>	<i>37,7%</i>	<i>16,4%</i>	<i>27,3%</i>
	Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок	0,214	0,492	0,294
	<b>Удельный показатель, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>53 105</b>		
	<b>Справедливая стоимость, руб., округленно, с НДС</b>	<b>176 360 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 51 из 139



Financial  
Consulting  
Group

## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты, которые использовались в качестве объектов-аналогов, представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2023	2024	2025	2026	2027
Условный операционный доход оцениваемого объекта	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования*</i>	%	15,96%				
Период дисконтирования	-	0,42	1,33	2,33	3,33	4,33
Фактор дисконтирования		0,94	0,82	0,71	0,61	0,53
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	63	84	74	65	57
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	94	84	74	65	57
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	342				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	373				
<b>Корректировка, %</b>		<b>-8,0%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка 4 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 33% годового дохода (4 месяца из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице ранее
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,2%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)	
Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 412, табл. 449, стр. 439, табл. 477	Коллективное мнение оценщиков Коллективное мнение банкиров
	7,50% 8,70%
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. 46	
	11,50%
<b>Среднее, %</b>	<b>9,2%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объект-аналог №1 имеют разное местоположение, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 47. Корректировка составила минус 4,8%, рассчитанная следующим образом:  $(1/1,05-1)*100\%$



- ▶ **Корректировка на линию застройки:** все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, так же, как и оцениваемый объект, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** оцениваемое здание расположено на земельном участке в собственности, так же как и здания объектов-аналогов, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, подключены к основным коммуникациям, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 48. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:  $Y = 1,5307 * X^{-0,106}$ . 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, кв. м	3 320,9	630,0	2 140,0	1 496,0
Коэффициент	0,65	0,77	0,68	0,71
<b>Корректировка, %</b>		<b>-16,2%</b>	<b>-4,6%</b>	<b>-8,1%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 49
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{оц}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{ан}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
  - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,80, рассчитанный следующим образом: 1/1,25
  - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,92, рассчитанный следующим образом: 1/1,09
  - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,90, рассчитанный следующим образом: 1/1,11

## Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 320,9	630,0	2 140,0	1 496,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3	630,0	1 066,0	1 496,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6	-	1 074,2	-
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,6	1,00	0,50	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,4	0,00	0,50	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,80			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,90			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,92			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,96	1,00	0,96	1,00
<b>Корректировка, %</b>		<b>-4,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>-4,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

## Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Оцениваемы й объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		50 000 000	160 000 000	110 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	3 320,9	630,0	2 140,0	1 496,0
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	5 216,0	1 700,0	2 017,0	4 724,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,57	2,70	0,94	3,16
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		-1,13	0,63	-1,59
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Cзу)	2 801			
<b>Корректировка, руб./кв. м</b>		<b>-3 159</b>	<b>1 760</b>	<b>-4 446</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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





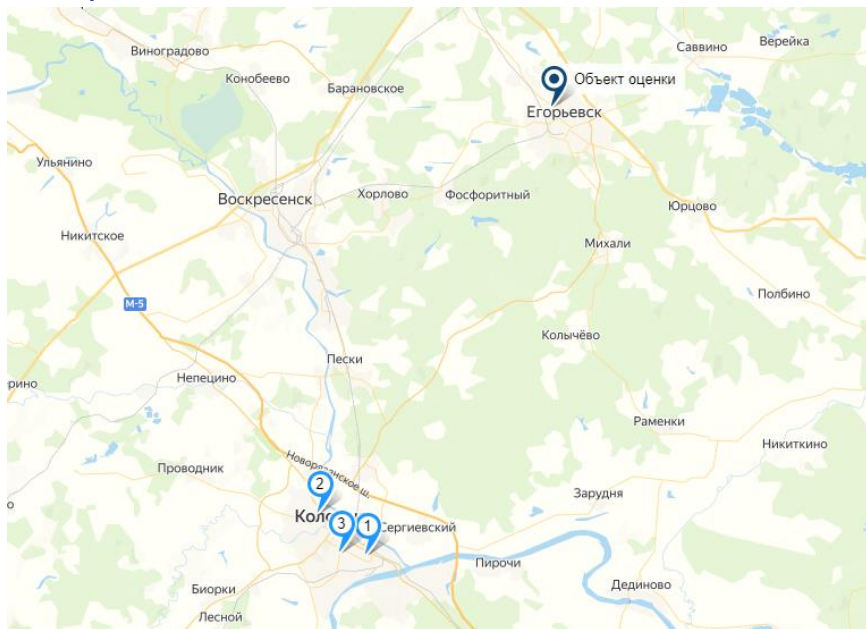
## Определение справедливой стоимости сравнительным подходом

№Параметр	Значение	Комментарий
1 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	176 360 000	
2 Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	14 612 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	161 748 000	
4 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	134 790 000	п. 3 / 1,20
5 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	149 402 000	п. 2 + п. 4
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>	<b>149 402 000</b>	

Источники: Анализ Исполнителя



## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Коломна, ул. Гагарина, 7Ак1

Объект-аналог №2: Московская область, г. Коломна, ул. Октябрьской Революции, 128

Объект-аналог №3: Московская область, Коломенский г.о., Коломна, пр-т Кирова, 24

## Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

► В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

### Общие предположения по объекту

- Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- Объект оценки имеет общую площадь 3 320,9 кв. м, арендопригодная площадь составляет 2 656,72 кв. м
- Арендопригодная площадь была определена на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2023 г., стр. 50). Коридорный коэффициент для ТЦ составил 0,80

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где: S – площадь, сдаваемая в аренду, C<sub>a</sub> – арендная ставка за 1 кв. м

► Расчет арендной ставки представлен ранее

### Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки в рамках доходного подхода

- В рамках доходного подхода арендная ставка для Объекта оценки, оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта недвижимости
- Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м в год
- Таким образом, рыночная ставка аренды для Объекта оценки, составила: **11 690 руб./кв. м/год**, с НДС, без учета коммунальных услуг

### Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду

Площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади*	Арендопригодная площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Потенциальный валовый доход, руб./год, с НДС
3 320,9	0,80	2 656,7	11 690	31 056 732

Источник: Анализ Исполнителя  
\* По данным ABN-group

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 56 из 139

Financial  
Consulting  
Group



## Краткое описание оцениваемого объекта и объектов-аналогов

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, Коломна, ул. Гагарина, 7Ак1	Московская область, г. Коломна, ул. Октябрьской Революции, 128	Московская область, Коломенский г.о., Коломна, пр-т Кирова, 24
<b>Тип объекта</b>	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	3 320,9	440,0	721,0	1 145,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Ставка аренды, руб./мес., с НДС</b>		440 000	721 000	1 370 000
<b>Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС</b>		12 000	12 000	14 358
<b>Условия аренды</b>	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<b>Этаж расположения</b>	2, техэтаж	1 этаж	1 этаж	2 этажа, подвал
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип планировки</b>	преобладает зальная	смешанная	смешанная	смешанная
<b>Инженерно-физическое состояние здания</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<b>Дата предложения</b>		02.03.2023	02.03.2023	02.03.2023
<b>Контакты</b>		7 958 472-96-79	7 917 521-49-75	7 958 709-39-38
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_440_m_2849923847">https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_440_m_2849923847</a>	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_400_m_2416007876">https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_400_m_2416007876</a>	<a href="https://100real.ru/kolomna/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-kolomenskiy-g-o-pr-t-kirova-24-9615574">https://100real.ru/kolomna/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-kolomenskiy-g-o-pr-t-kirova-24-9615574</a>

Источники: Анализ Исполнителя

\* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

# Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

## (3/10)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		12 000	12 000	14 358
Площадь, кв. м		440,0	721,0	1 145,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>14 358</b>
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>14 358</b>
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>14 358</b>
Дата предложения	02.03.2023	02.03.2023	02.03.2023	02.03.2023
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>14 358</b>
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		(7,4%)	(7,4%)	(7,4%)
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>11 112</b>	<b>11 112</b>	<b>13 296</b>
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, Коломна, ул. Гагарина, 7Ак1	Московская область, г. Коломна, ул. Октябрьской Революции, 128	Московская область, Коломенский г.о., Коломна, пр-т Кирова, 24
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>11 112</b>	<b>11 112</b>	<b>13 296</b>
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>11 112</b>	<b>11 112</b>	<b>13 296</b>
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	440,0	721,0	1 145,0
Корректировка, %		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00

a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 58 из 139

Financial

Consulting

Group



# Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (4/10)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

## Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>11 112</b>	<b>11 112</b>	<b>13 296</b>
Соотношение площадей:				
	Площадь подвала, кв. м -	-	-	381,7
	Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-
	Площадь 1-го этажа, кв. м 1 891,3	440,0	721,0	381,7
	Площадь выше 1-го этажа, кв. м 1 429,6	-	-	381,7
<i>Корректировка на этажность, %</i>		<i>(4,0%)</i>	<i>(4,0%)</i>	<i>6,0%</i>
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>10 668</b>	<b>10 668</b>	<b>14 093</b>
<b>Тип объекта</b>	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>10 668</b>	<b>10 668</b>	<b>14 093</b>
<b>Инженерно-физическое состояние здания</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>10 668</b>	<b>10 668</b>	<b>14 093</b>
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>10 668</b>	<b>10 668</b>	<b>14 093</b>
<b>Тип планировки</b>	преобладает зальная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>10 668</b>	<b>10 668</b>	<b>14 093</b>
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>10 668</b>	<b>10 668</b>	<b>14 093</b>
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торг)</i>		<i>11,4%</i>	<i>11,4%</i>	<i>13,4%</i>
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,351	0,351	0,298
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>11 690</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00

a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 59 из 139

Financial  
Consulting  
Group



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета коммунальных услуг (к/у). Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают к/у в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Для расчета корректировки на торг использовались следующие источники и значения. Корректировка для всех объектов-аналогов составила округленно минус 7,4%

### Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

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

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в разных населенных пунктах, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 47. Объекты-аналоги и объект оценки располагаются в одной зоне - за пределами МБК (А-108), корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, так же, как и оцениваемый объект, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** оцениваемый объект представляет собой торговое помещение общей площадью 3 320,9 кв. м, смешанной планировки. Возможно деление площадей разной квадратуры. Таким образом, возможны различные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на этажность:** расчет корректировки производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 49
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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





Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{\text{оц}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
  - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,80, рассчитанный следующим образом: 1/1,25
  - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,92, рассчитанный следующим образом: 1/1,09
  - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,90, рассчитанный следующим образом: 1/1,11

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

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

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

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

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

## Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 320,9	440,0	721,0	1 145,0
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	381,7
Площадь цоколя, кв. м	0,0	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3	440,0	721,0	381,7
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6	-	-	381,7
Доля помещений в подвале	0,0	0,0	0,0	0,3
Доля помещений в цоколе	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля помещений на 1-м этаже	0,6	1,0	1,0	0,3
Доля помещений выше 1-го этаже	0,4	0,0	0,0	0,3
Отношение цен помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,80			
Отношение цен помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,90			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,92			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,96	1,00	1,00	0,91
<b>Корректировка, %</b>		<b>-4,0%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>6,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя



## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Для расчета уровня загрузки использовались следующие источники и значения:
  - Согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 50), величина недозагрузки торговых объектов, расположенных за МКАД, составляет 10,24%. К расчетам принято минимальное значение интервала, т.к. Объект оценки располагает площадями, которые можно сдавать частями
  - Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2021 г., стр. 32, табл. 3), средняя величина недозагрузки торговых объектов в Московском регионе составляет 10,5%
- ▶ Для расчета использовалось среднее значение, которое округленно составило округленно 10,4%

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- ▶ Действительный валовый доход составил 26 029 488 руб. в год с НДС (29 041 045 \* (1-10,4%))

## Прогноз расходов

- ▶ К операционным расходам отнесены: налог на имущество, платежи за земельный участок (налог или аренда), управление, эксплуатационные расходы, расходы на рекламу, резерв на замещение
- ▶ Данный показатель является усредненным параметром, характеризующим долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. В структуру операционных расходов входят статьи необлагаемые НДС, величина которых может считаться несущественной, по отношению к общей величине операционных расходов. Исполнителем была принята к расчету средняя величина операционных расходов в размере 23,85% от ПВД, т.к. данный показатель является усредненным значением по рынку. На основании вышеизложенного можно обосновано считать, что принятая величина операционных расходов не приведет к искажению результатов

- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании информации, полученной из справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 50). Согласно информации, полученной из справочника, операционные расходы для торговых центров, расположенных за пределами МКАД, составляют 23,85%
- ▶ Операционные расходы составили 7 407 031 руб. в год с НДС (31 056 732 \* 23,85%)

## Расчет ставки дисконтирования

- ▶ Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения
- ▶ При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

- $R_{об}$  – общий коэффициент дисконтирования
  - $R_{б.р.}$  – безрисковая ставка дохода
  - $R_p$  – премия за специфический риск
  - $R_{н.л.}$  – премия за низкую ликвидность
  - $R_{и.м.}$  – премия за инвестиционный менеджмент
- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ за 3 последних месяца до Даты оценки, средняя доходность по ним за последние 18 месяцев составила 9,22%
  - ▶ Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

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

где:

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



- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят по данным информации, полученной из справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 52). В рамках данного расчета срок экспозиции Объекта оценки принят на уровне 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,61%
- Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,13%

## Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск:						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск:						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		7	1	-	-	-
Взвешенный итог		7	2	-	-	-
Сумма		9				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,13				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>1,13%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Размер вознаграждения за управление

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	<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>1,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,96%

## Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,22%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	4,61%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>15,96%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

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

- Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statiel.ru>) срок службы здания равен 125 лет. Фактический возраст здания – 16 лет (2023 год – 2007 год). Соответственно, оставшийся срок равен 109 лет (125 лет – 16 лет)

- Таким образом, норма возврата составила 0,00000156%

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 63 из 139



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

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

## Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2007
Нормативный срок службы, лет	125
Год оценки (ПП)	2023
Оставшийся срок службы, лет	109
Ставка дисконтирования, %	15,96%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,00000156%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение долгосрочного темпа роста

- Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2026 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

## Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2022 г., стр. 65, таб. 24) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 7,2% до 12,7%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 11,96% соответствует рыночным реалиям

## Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,22%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	4,61%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>15,96%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,00000156%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>11,96%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет рыночной стоимости доходным подходом

- Расчет рыночной стоимости доходным подходом представлен таблице далее

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
ПВД, руб./год с НДС	31 056 732
Недозагрузка, %	10,4%
ДВД, руб./год с НДС	27 836 149
Операционные расходы, руб./год с НДС	7 407 031
ЧОД, руб./год с НДС	20 429 119
Ставка капитализации, %	11,96%
<b>Рыночная стоимость, с НДС</b>	<b>170 819 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 64 из 139



Financial  
Consulting  
Group

Определение справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом		
№ Параметр	Значение	Комментарий
1 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	170 819 000	
2 Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	14 612 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	156 207 000	п. 1 - п. 2
4 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	130 173 000	п. 3 / 1,2
5 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	144 785 000	п. 2 + п. 4
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>	<b>144 785 000</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

## Итоговый расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

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

**144 785 000 руб., без НДС**



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание 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>Результаты оценки справедливой стоимости</b>	68
<b>Приложения</b>	69





### Согласование результатов

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб.		
	без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	149 402 000	0,5	
Доходный	144 785 000	0,5	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно, без НДС</b>			<b>147 094 000</b>
в том числе справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120, руб., округленно, НДС не облагается			<b>14 612 000</b>
в том числе справедливая стоимость здания, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729, руб., округленно, без НДС			<b>132 482 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
  - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
  - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Проанализировав текущее состояние рынка объектов торгового назначения, полученные результаты и их достоверность, Исполнитель принял решение о целесообразности присвоения равных весов доходному и сравнительному подходу
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 02 марта 2023 г., составила:

**147 094 000 (Сто сорок семь миллионов девяносто четыре тысячи), руб., без НДС, округленно, в том числе:**

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **132 482 000 (Сто тридцать два миллиона четыреста восемьдесят две тысячи) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **14 612 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот двенадцать тысяч) руб., НДС не облагается, округленно**

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	67
<b>Приложения</b>	
1. Список используемой литературы	70
2. Полисы страхования ответственности	71
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	72
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	73
5. Фотографии Объекта оценки	74
6. Копии предоставленных документов	79
7. Дополнительные материалы и расчеты	118
8. Информация из сети Интернет	125



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

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/01051/19  
 Исл. Кушнир О.В., +74957880998#435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

<b>ПОЛИС №0991R/776/40862/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
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 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.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	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.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»	
		
Ситников Артем Дмитриевич	в лице <b>Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.</b>	

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
 a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 70 из 139

Financial

Consulting Group



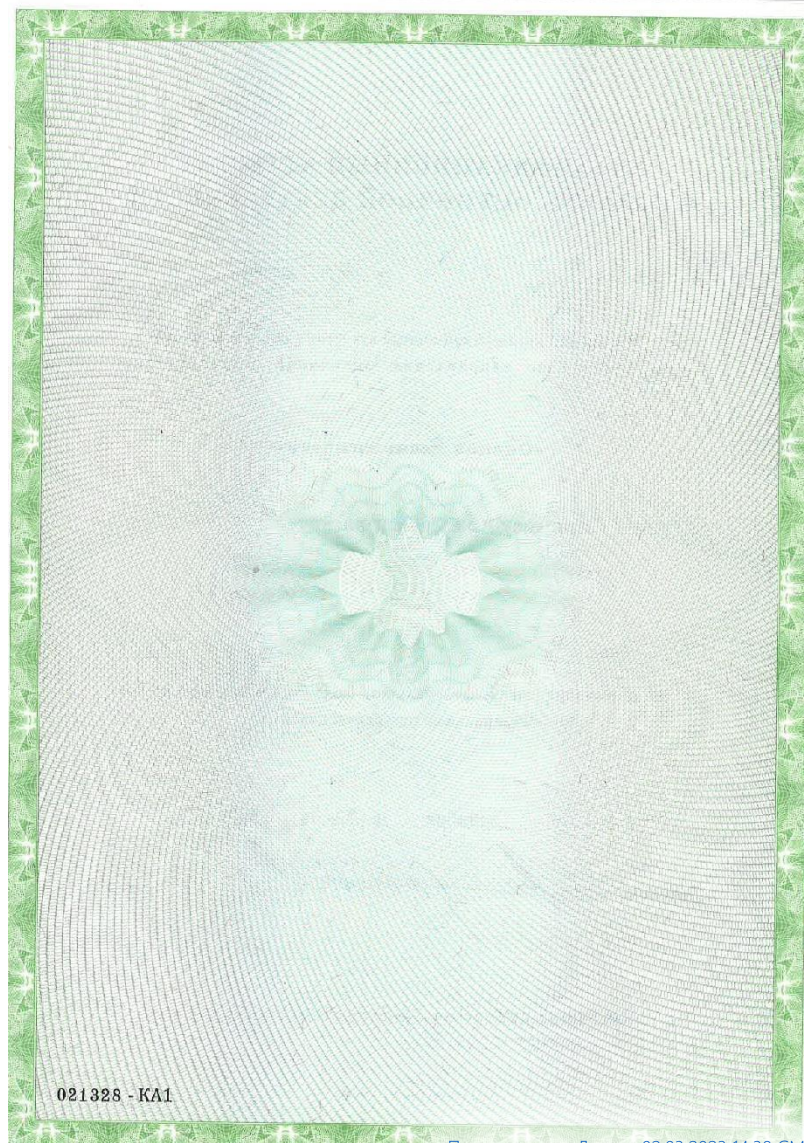




Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 71 из 139







Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 72 из 139





Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Входная группа



Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 73 из 139



Внутренние помещения (первый этаж)



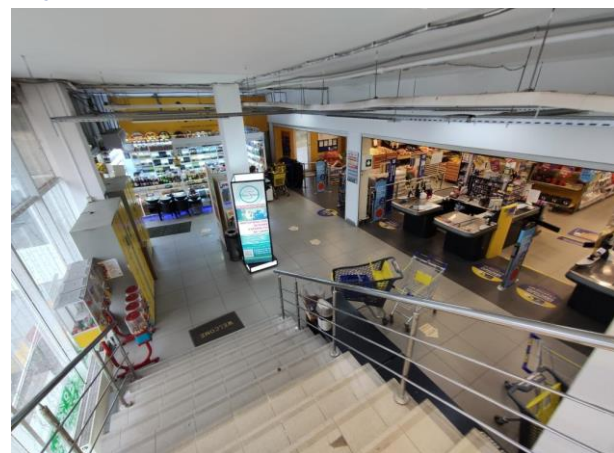
Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 74 из 139





Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



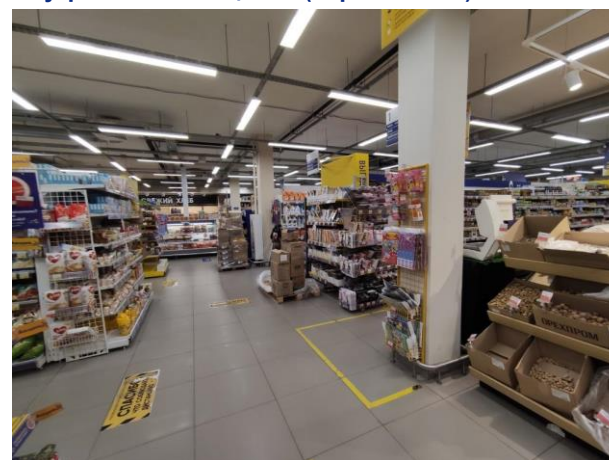
Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)

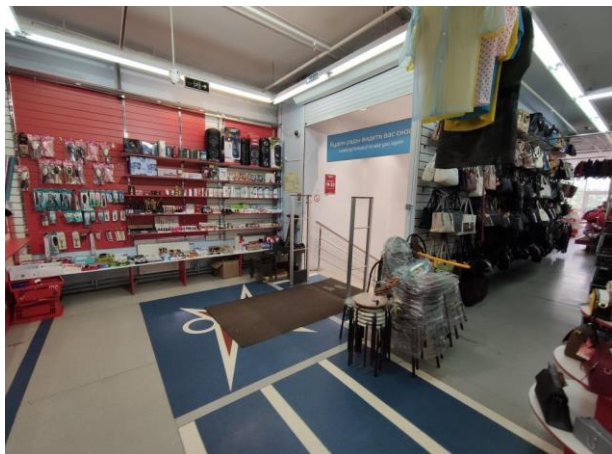


Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 75 из 139





Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



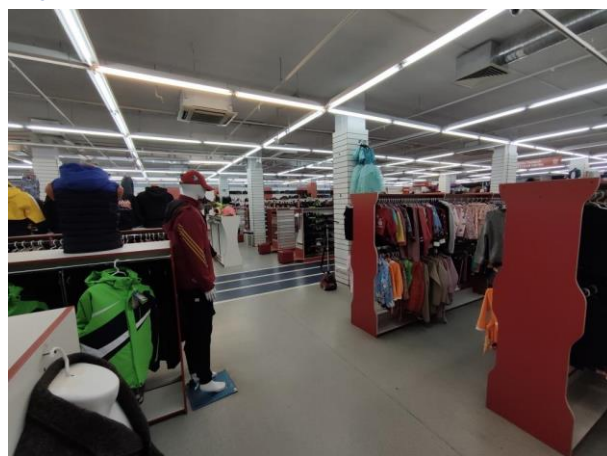
Внутренние помещения (второй этаж)



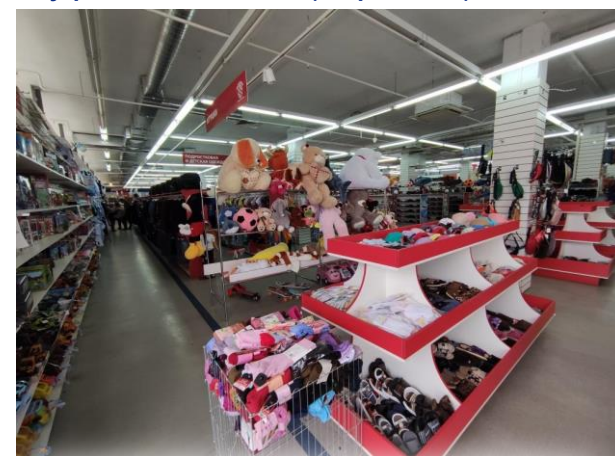
Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 76 из 139



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 77 из 139



Разрешение на перепланировку, реконструкцию, переоборудование не предъявлено

форма №46003

№

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на \_\_\_\_\_ **Здание**  
(вид объекта учета)  
**магазин "Самохап"**  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Архивный номер	46:212:002:000026140:0001
Кадастровый номер	

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

Начальник Воскресенского  
отделения



*(подпись)* Сырцова Т. В.  
(Фамилия И. О.)

**СОДЕРЖАНИЕ:**

2

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

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б, Б1, Б2
4	Число этажей надземной части / подземной части	Б - 2, тех этаж/0, Б1 - 1/0, Б2 - 1/0
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	Б 2007/2007, Б1 2013/- , Б2 2013/-
6	Год реконструкции/капитального ремонта	
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	3320.9/2496.6
8	Процент износа (%)	Б - 5, Б1 - 0, Б2 - 0
9	Балансовая стоимость, руб.	-
10	Примечание	

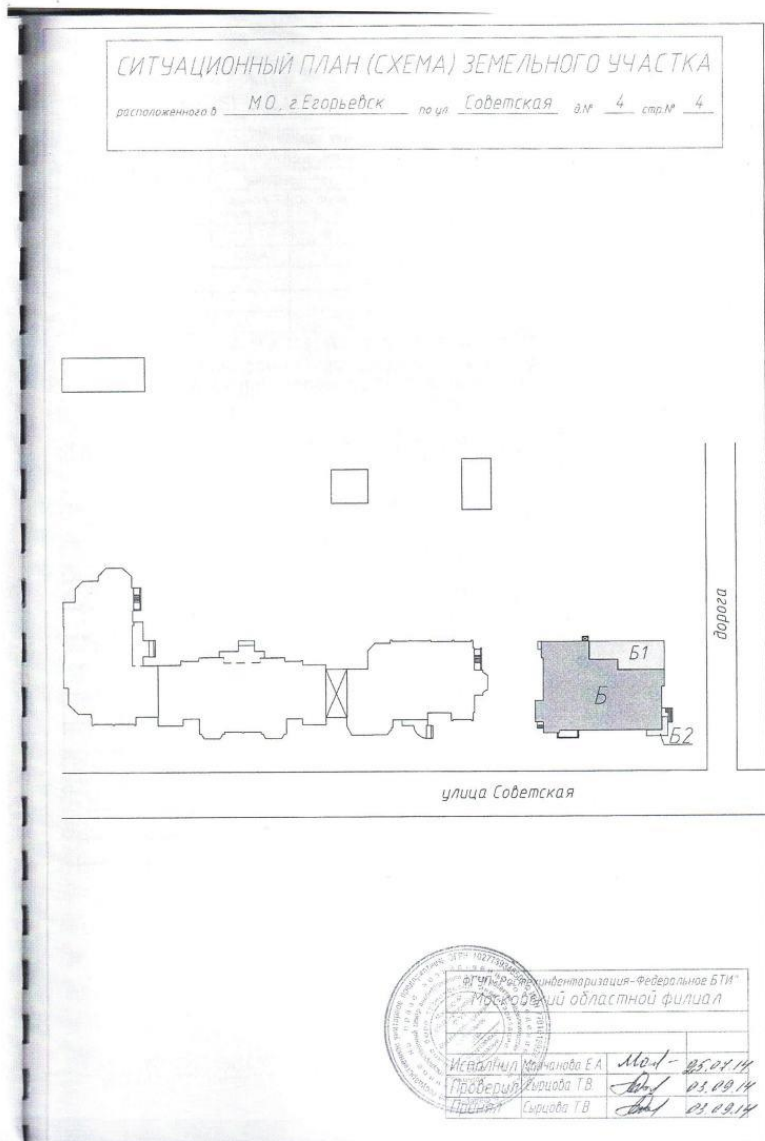
**1.1. Ранее присвоенные (справочно)**

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









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

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7		
		1966.4						

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

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	Основное строение 1 этаж	$48.99 \times 24.93 + 6.78 \times 1.04 + 0.78 \times 6.87 + 3.40 \times 9.89 + 4.33 \times 11.93 + 12.07 \times 19.12 + 0.75 \times 6.89$	1553.4	1553.4	4.00	6214
	2 этаж	$25.84 \times 49.33 + 0.78 \times 11.62 + 3.40 \times 6.89 + 19.87 \times 12.07$	1549.0		4.02	6227
	Технический этаж	$19.87 \times 7.13$	141.7		2.67	378
	Открытые площадки	$1.43 \times 3.27$	4.7	4.7		
		$2.65 \times 2.68$	7.1	7.1		
		$8.95 \times 3.36 + 1.04 \times 1.00$	29.0	29.0		
		$4.24 \times 6.69 + 2.55 \times 2.22$	18.5	18.5		
Б1	Основная пристройка	$30.91 \times 11.94 + 11.93 \times 4.33$	317.4	317.4	3.85	1222
Б2	Основная пристройка	$8.91 \times 7.92 + 6.38 \times 5.37$	36.3	36.3	3.60	131
<b>ВСЕГО</b>			1966.4		X	14172



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

Литера Б Год постройки 2007 Число этажей 0 подземных наземных 2, тек.этаж  
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес конструк. элем. после примен.коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.9)/100	Текущие изменения	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	монолитный железобетонный	хорошее	26	1	26	5	1.3		
2	Стены и перегородки	кирпичные	хорошее	32	1	32	5	1.6		
3	Перекрытия									
	Перекрытия чердачные	монолитные железобетонные	хорошее	14	1	14	5	0.7		
	Перекрытия междуэтажные	монолитные железобетонные	хорошее							
4	Крыша	мягкая, совмещенная	хорошее	9	1	9	5	0.45		
5	Полы	плитка	хорошее	6	1	6	5	0.3		
6	Проемы									
	Проемы дверные	филенчатые	хорошее	2	1	2	5	0.1		
7	Отделочные работы	внутренняя отделка - окраска, штукатурка, обшивка, наружная отделка- штукатурка, окраска	хорошее	3	1	3	5	0.15		
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление центральное, водопровод центральный, канализация центральная, горячее водоснабжение центральное, электроснабжение центральное, телефон есть, вентиляция приточно-вытяжная, газоснабжение центральное	хорошее	5	1	5	5	0.25		
9	Прочие									
	прочие работы	отмостка, дебаркадер	хорошее	3	1	3	5	0.15		
		Итого:		100		100		5		

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{износа}(гр.9) \times 100}{\text{удельный вес}(гр.7)} = 5$

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

Литера Б1 Год постройки 2013 Число этажей 0 подземных наземных 1  
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес конструк. элем. после примен.коэф.	Износ в %	% износа к строению (гр.9)/100	Текущие изменения	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный	новое	6	0.81	4.86				
2	Стены и перегородки	пластиковые, "сандвич"-панели	новое	9	0.81	7.29				
3	Перекрытия	металлическая балка	новое	6	1	6				
4	Крыша	металлическая	новое	6	1	6				
5	Полы	бетонные	новое	6	1	6				
6	Проемы	пластиковые, двери-пластиковые, двери-металлические	новое	27	1	27				
7	Отделочные работы			3						
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	электросвещение открытая проводка, отопление центральное	новое	20	1	20				
9	Прочие									
	прочие работы	отмостка, ступени	новая	17	1	17				
		Итого:		100		94.15		0		

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{износа}(гр.9) \times 100}{\text{удельный вес}(гр.7)} = 0$





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

Литера Б2 Год постройки 2013 Число этажей 0 подземных наземных 1

Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

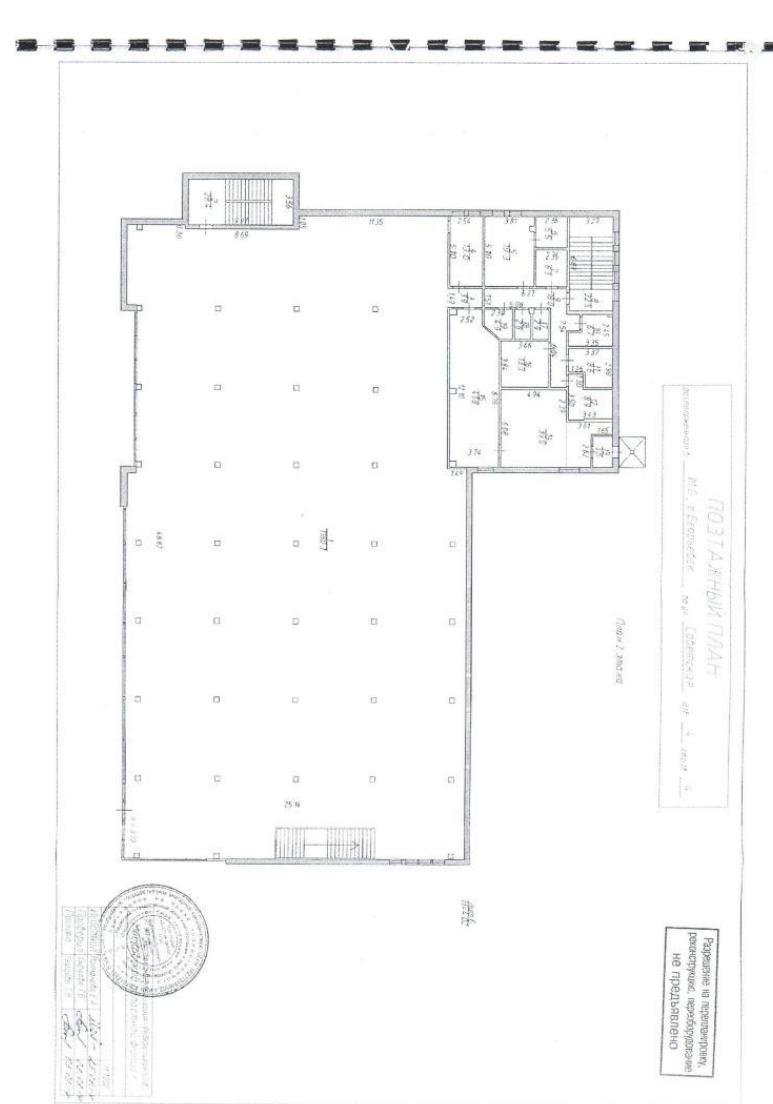
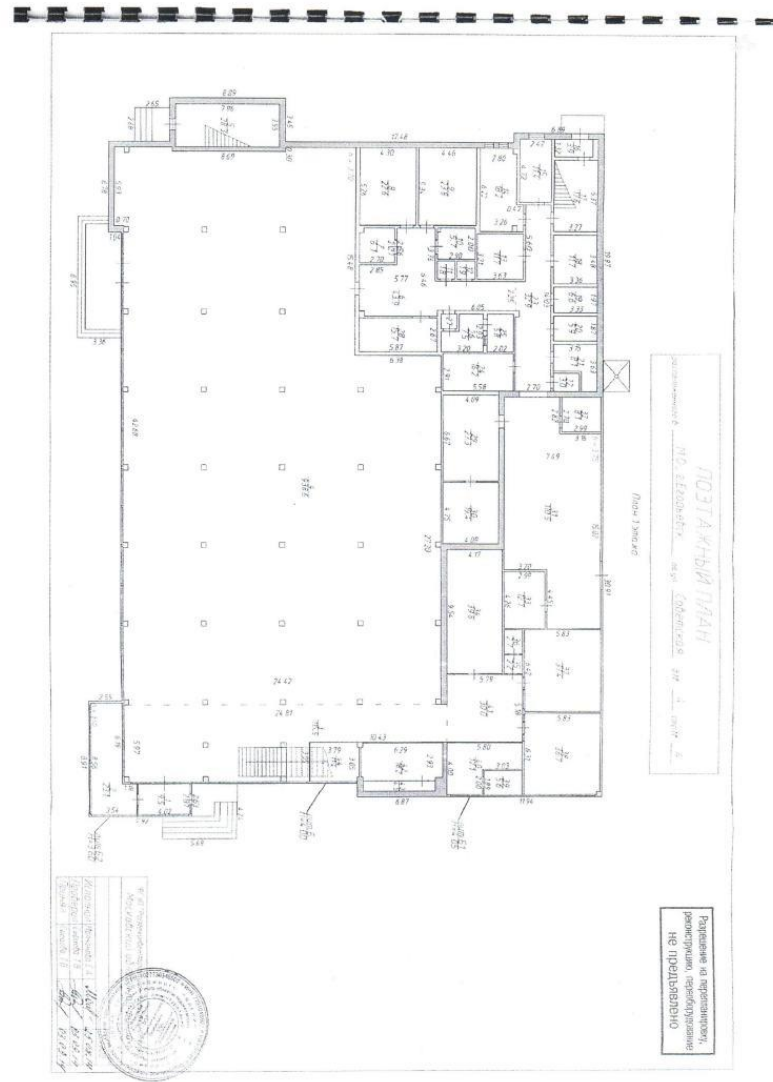
№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Центровой коэффициент	Удельный вес конструк. элем. после прим. цен. коэф.	Износ в %	К. износа к стр.-элем. (гр. 7) гр. 100	Текущие изменения		
									элемент	к строению	
1	Фундамент	бетонный	новое	4	0.65	2.6					
2	Стены и перегородки	пластиковые	новое	24	0.65	15.6					
3	Перекрытия	металлическая балка	новое	16	1	16					
4	Крыша	металлическая	новое	9	1	9					
5	Полы	плитка	новое	12	1	12					
6	Проемы	пластиковые	новое	11	1	11					
7	Отделочные работы			3							
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства										
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление центральное, электроснабжение открытая проводка	новое, новое	17	1	17					
9	Прочие										
	прочие работы	отмостка	новая	4	1	4					
	Итого:			100		87.2		0			

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{износа} / \text{гр. 9} \times 100}{\text{удельный вес} (\text{гр. 7})} = 0$

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

Литера по плану	Часть здания, пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость инвентаризации по таблице	Ценность на коэффициент капитальности	Поправки к стоимости (коэфф.)	Коэффициент пересч. стоим.	Стоимость инвентаризации с поправкой	Квадр. объем - куб. м; площ. - кв. м.	Восстан. стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.			
														1	2	3
Б	Основное строение	33	3в	м3	23.8	1			23.8	12819	305092	5	289837			
Б1	Основная пристройка	33	18а	м3	50.2	0.94	0.8		37.75	1222	46131	0	46131			
Б2	Основная пристройка	33	3в	м3	17.2	0.87	0.8		11.97	131	1568	0	1568			





Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 83 из 139







1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б1	1	36	Туалет	1.87*1.47	2.7		2.7	3.75	
		37	Торговый зал	6.42*5.83	37.4	37.4		3.75	
		38	Торговый зал	6.31*5.83-0.15*0.40	36.7	36.7		3.75	
		39	Кабинет	1.89*2.95	5.6	5.6		3.75	
		40	Торговый зал	4.00*5.80-2.00*0.03	17.1	17.1		3.75	
		41	Коридор	5.18*5.79	30.0		30.0	3.75	
Б		42	Торговый зал	2.93*6.28-0.32*0.58-0.32*0.12-0.35*0.12	18.2	18.2		3.70	
		43	Подсобка	0.81*5.64	4.5		4.5	3.70	
		44	Торговый зал	3.06*3.79-0.22*0.45-0.44*0.12	11.4	11.4		3.70	
Итого по : 1 этажу					1782.0	1258.9	523.1		
Б	2	1	Торговый зал	48.82*25.14-0.30*8.69+0.75*11.35-19.12*1.49-2.30*7.49-0.45*0.45*36.00	1180.3	1180.3		3.72	
		2	Лестничная клетка	7.97*3.56	28.4		28.4	3.72	
		3	Коридор	1.49*2.62	3.9		3.9	3.72	
		4	Серверная	5.10*2.54	13.0	13.0		3.72	
		5	Кабинет	5.10*3.81-0.43*0.35	19.3	19.3		3.72	
		6	Касса	2.36*2.33	5.5	5.5		3.72	
		7	Кабинет	2.65*2.38	6.3	6.3		3.72	
		8	Лестничная клетка	6.89*3.27	22.5		22.5	3.72	
		9	Коридор	7.54*6.27+1.30*1.00-6.04*5.06	18.0		18.0	3.72	
		10	Эл. щитовая	2.45*3.35-1.41*1.00-0.40*0.20	6.7		6.7	3.72	
		11	Раздевалка	2.98*3.37-1.16*1.26	8.6		8.6	3.72	
		12	Раздевалка	3.50*3.43-1.30*2.19-2.21*0.12	8.9		8.9	3.72	
		13	Тамбур	2.42*1.45	3.5		3.5	3.72	
		14	Склад	6.08*4.94+3.69*3.61-2.62*1.65	39.0		39.0	3.72	
		15	Склад	12.10*2.52+(8.78+10.84)/2*1.2-0.43*0.52*3.00	41.8		41.8	3.72	
16	Столовая	3.84*3.46	13.3	13.3		3.72			
17	Кладовая	2.33*1.24-0.38*0.10	2.9		2.9	3.72			
18	Туалет	2.34*1.24-0.38*0.20	2.8		2.8	3.72			
19	Туалет	1.22*2.34+(2.34+1.22)/2*1.14	4.9		4.9	3.72			
Итого по : 2 этажу					1429.6	1237.7	191.9		
Б	Техэтаж	1	Лестничная клетка	6.90*3.26	22.5		22.5	2.37	
		2	Службное помещение	5.05*2.43	12.3		12.3	2.37	
		3	Службное помещение	3.17*3.58	11.3		11.3	2.37	
		4	Службное помещение	3.05*3.73-0.20*0.36	11.3		11.3	2.37	
		5	Службное помещение	5.76*2.31	13.3		13.3	2.37	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	Техэтаж	6	Службное помещение	13.06*3.60-7.15*0.96-0.86*1.30-1.36*1.27-0.43*0.20-0.20*0.34	37.2			37.2	2.37
		7	Службное помещение	1.18*1.16	1.4			1.4	2.37
Итого по : Техэтажу					109.3			109.3	
Итого по зданию					3320.9	2496.6	824.3		



9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
25.07.2014	03.09.2014	Молчанова Е. А.	<i>Молчанова Е. А.</i>	Сырцова Т. В.	<i>Сырцова Т. В.</i>

2155

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"07" июля 2015 г. № МО-15/38-1250022

Кадастровый номер	50:30:0000000.1729
Номер кадастрового квартала:	50:30:0000000
Предельные номера:	46:212:002:000026140:0001, 46:212:002:000026140:0001, Б
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д.4, строение 4
2	Основная характеристика:	площадь: 3320.9 кв.м (тип) (значение) (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание
4	Наименование:	Магазин "Самоходка"
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, а также подземных 0
6	Материал наружных стен:	Кирпичные
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2007
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	106043012.01
9	Кадастровая стоимость (руб.):	50:30:0010507:120
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—
12	Сведения о правах:	—
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
14	Особые отметки:	—
15	Сведения о кадастровых инженерах: Орлов Егор Георгиевич, 68-13-315, ООО "Земельные Ресурсы", 06.04.2015 г.	—
16	Дополнительные сведения:	—
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	—

И.о. начальника Егорьевского отдела (полное наименование должности)	<i>А. В. Струвиной</i> (подпись)	А. В. Струвиной (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------	--



КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2
Всего листов:	3
"07" июля 2015 г. № МО-15/ЗВ-1250022	
Кадастровый номер:	50:30:0000000:1729

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):

Масштаб 1: 500

И.о. начальника Егорьевского отдела (полное наименование должности)	 М.П.	А. В. Строяновская (инициалы, фамилия)
--	----------	---

КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	3
"07" июля 2015 г. № МО-15/ЗВ-1250022	
Кадастровый номер:	50:30:0000000:1729

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)		
1	—	—	весь	—	Ипотека

И.о. начальника Егорьевского отдела (полное наименование должности)	 М.П.	А. В. Строяновская (инициалы, фамилия)
--	----------	---





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
6 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:30:0010507:120
Номер кадастрового квартала:	50:30:0010507
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4
Площадь:	5216 +/- 25
Кадастровая стоимость, руб:	8978509.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:30:0000000:1729
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов торговли
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна, действующий от имени заявителя - Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413 на основании документа: Доверенность

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



М.П.

Гаврилова В.В.

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 89 из 139

Financial  
Consulting  
Group



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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	

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



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

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 90 из 139





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

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



М.П. ЛАБУТИН М.Г.



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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:	:121	
полное наименование должности	подпись	ЛАБУТИНА М.Г.	
	М.П.	инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 92 из 139





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

полное наименование должности	* 68 *	ДЛУБУТИНА М.Г.
	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 93 из 139

Financial

Consulting

Group



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	

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



полное наименование должности	подпись	ЛАБУТИНА М.Г. инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	------------------------------------

М.П.

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 94 из 139

Financial

Consulting

Group





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



полное наименование должности	подпись	ИНИЦИАЛЫ, фамилия
	М.П.	ЛАБУТИНА М Г

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 95 из 139

Financial  
Consulting  
Group



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:	:121	
полное наименование должности	подпись	ЛАБУТИНА М.Г.	
	М.П.	инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
 a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
 Страница 96 из 139







Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

Экземпляр ООО «Лента»,  
проезд вернуться по адресу:  
Санкт-Петербург,  
ул. Савушкина, 112 (в ЮО)

г. Москва

ДОГОВОР № ЕГ-09  
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

«08» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «2М Проект», ИНН 7719784879, ОГРН 1117746586990, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №46 о г. Москве 28.07.2011 (свидетельство серии 77 №011920203), место нахождения: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7, почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7, в лице Генерального директора Булышкина Евгения Александровича, действующего на устава, утвержденного решением единственного участника от 31.10.2012г. №1/12 (запись от 12.11.2012г. № ГРН 8127747488135), полномочия подтверждены протоколом общего собрания участников от 23.07.2013г. № 1/13 (запись от 05.08.2013г. № ГРН 8137747454520), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», ИНН 7814148471, зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Приморскому району Санкт-Петербурга 04.11.2003 (свидетельство серии 78 №003095964) за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 103783240605, место нахождения и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, в лице Финансового директора имени Общества Генеральным директором Дюнингом Яном Гезинисом, действующего на основании устава (третья редакция), утвержденного решением единственного участника от 17.04.2012 № 113-1/1 (запись от 10.05.2012 ГРН именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (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, предусмотренными настоящим Договором, имеют следующие значения:

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

1.2. «Здание» – нежилое здание (магазин «Самохвал»), 2-этажное, тех.этаж, расположенное по адресу: Московская область, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, стр.4, кадастровый (или условный) номер: 50-50-30/016/2007-087, общей площадью 3111,6 кв.м, инв. № 46:212-002-000026140.0001, лит.Б, с находящимся в нем Помещением.

1.3. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507-11, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 6980 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, в границах которого размещено Здание.

1.4. «Помещение» – означает нежилые помещения №№ 1.3.9, 1.4-31, общей площадью 1422,3 кв.м., расположенные на первом этаже Здания и подлежащие передаче в Аренду в соответствии с условиями настоящего Договора. Ну-ОГУП «Гостиница-инвентаризация – Федеральное БТИ» 25 апреля 2012 года. Местоположение и границы Помещения обозначены на Плане Помещения (Приложение №2).

1.5. «Зона погрузки-выгрузки» – примыкающая к Зданию часть Земельного участка, предназначенная для погрузо-разгрузочных работ Арендатора, обозначенная на Ситуационном плане (Приложение №1).

1.6. «Места общего пользования» – площади Здания, предназначенные для свободного прохода Посетителей к трапезаторам, общественные туалеты и помещения, лестничные площадки, лифты, а также лифты, эскалаторы, в общих целях с другими Пользователями Здания.

1.7. «Навигация» – система знаков и указателей для Посетителей Здания, располагаемая в Местах общего пользования и на Прилегающей территории, позволяющая Посетителю представлять в общих чертах планировку Здания, определять направление движения в Здании, на Прилегающей территории к нему, а также к месту размещения в Здании Помещения и направление к нему. Навигация должна включать в себя Коммерческое обозначение Помещения и товарный знак (знак обслуживания) Арендатора используемые в оформлении вывески Арендатора. Объем информации об Арендаторе не должен быть менее объема информации о любом ином Пользователе.

1.8. «Гостевая автостоянка» – функционирующая асфальтированная стоянка автомашин для Посетителей Здания, в том числе Помещения, рассчитанная не менее чем на 40 (Сорок) машино-мест, размещаемая на Прилегающей территории со свободными подъездными путями к ней, с нанесенной дорожной разметкой и оборудования дорожными знаками, обеспеченная ливневой канализацией и системой наружного освещения и видеонаблюдения, являющаяся бесплатной в часы работы Помещения. Границы автостоянки указаны на Ситуационном плане (Приложение №1).

1.9. «Прилегающая территория» – земельный участок, Гостевая автостоянка, тротуары, благоустроенные территории, подъездные дороги для транспорта к Гостевой автостоянке и Зоне погрузки-выгрузки, выгулки, пешеходные зоны, проезжие части, расположенные в границах Земельного участка. Прилегающая территория должна быть освещенной силами Арендодателя в темное время суток.

1.10. «Коммунальные услуги» – осуществление деятельности Арендодателя по подаче Арендатору к границам Помещения и отводу из Помещения коммунальных ресурсов, перечисленных в Приложении №3, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием.

1.11. «Коммунальные ресурсы» – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, сточные воды.

1.12. «Эксплуатационные услуги» – сопутствующие Арендатору, оказываемые Арендодателем Арендатору в соответствии с Приложением №4, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием.

1.13. «Вывеска и реклама Арендатора» – вывески, рекламные, информационные конструкции Арендатора, а также реклама Арендатора и реализуемой им продукции, размещаемые в согласованных с Арендодателем местах на

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

фасаде, стенах, кровле Здания, а также на существующих на Прилегающей территории рекламных конструкциях Арендодателя согласно Приложению №5.

1.14. «Коммерческое обозначение Помещения» – коммерческое обозначение, используемое Арендатором для индивидуализации Помещения, каковым является «Лента».

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

1.16. «Срок Аренды» – 10 (Десять) лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Помещение, отвечающего условиям настоящего Договора, то есть не позднее «01» октября 2013 года. О конкретной дате передачи Помещения в указанный период Арендодатель извещает Арендатора не позднее, чем за 2 (Два) рабочих дня письменно или по адресу электронной почты [mikhail.duchshnyuk@lenta.com](mailto:mikhail.duchshnyuk@lenta.com).

1.17. «Срок передачи Помещения» – срок, в течение которого Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение, отвечающее условиям настоящего Договора, то есть не позднее «01» октября 2013 года. О конкретной дате передачи Помещения в указанный период Арендодатель извещает Арендатора не позднее, чем за 2 (Два) рабочих дня письменно или по адресу электронной почты [mikhail.duchshnyuk@lenta.com](mailto:mikhail.duchshnyuk@lenta.com).

1.18. «Акт приема-передачи Помещения в Аренду» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендодателя по передаче Помещения в Аренду, а также обязательств Арендатора по приему Помещения в Аренду и подтверждающий исполнение обязательств Арендатора по передаче Помещения в Аренду, а также обязательств Арендатора по приему Помещения в Аренду и подтверждающий исполнение обязательств Арендатора по передаче Помещения в Аренду, а также обязательств Арендатора по приему Помещения в Аренду.

1.19. «Акт возврата Помещения из Аренды» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендатора по возврату из Аренды Помещения и иного используемого в соответствии с Договором имущества Арендодателю, а также обязанности Арендодателя по приему Помещения по истечении либо при досрочном прекращении действия настоящего Договора.

1.20. «Разрешенное использование» – означает использование Арендатором Помещения с целью осуществления в нем своей коммерческой деятельности, а именно: оптово-розничная торговля продовольственными и непродовольственными товарами, в том числе алкогольной продукцией и табачными изделиями, с организацией мест торговли, вывоза услуг (маркетинговые услуги по продвижению, выкладке товара, организация дегустиации товара, размещение выставочных образцов и т.п.).

1.21. «Арендная плата» – означает платежи за пользование Арендатором Помещением, а также иными имуществом, ресурсами и услугами, указанными в разделе 9 Договора, уплачиваемые Арендатором Арендодателю по настоящему Договору.

1.22. «Неотделимые улучшения» – улучшения и изменения в Помещении и Здании, которые не могут быть отделены (демонтированы) без нанесения вреда Зданию, Помещению, и произведенные Арендатором за свой счет и с разрешения Арендодателя в соответствии с условиями Договора. Такими, в частности, являются: изменение элементов кровли, инженерных коммуникаций и иных систем как в Помещении, так и в Здании (за исключением торгового и технологического оборудования Арендатора).

1.23. «Отделимые улучшения» – произведенные Арендатором за свой счет улучшения, которые могут быть отделены (демонтированы) без вреда для Помещения и являются собственностью Арендатора.

1.24. «Дата открытия Помещения» – дата начала работы расчетно-кассового узла Арендатора в Помещении – Помещении в Аренду. Конкретная дата открытия Помещения определяется на основании уведомления Арендатора, по адресу электронной почты: [Vyshnina@egorovsk.ru](mailto:Vyshnina@egorovsk.ru).

1.25. «Орган власти» – любая российская орган законодательной, исполнительной или судебной власти (федеральная, региональная или местного уровня в зависимости от ситуации), должностное лицо, а также любое учреждение, организация, должным образом уполномоченное быть представителем таких органов, должностных лиц, либо должностных лиц.

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

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

1.28. «Посетители» – граждане, предприниматели, представители предпринимателей и юридических лиц, находящиеся с ассортиментом товаров, перечень оказываемых услуг у Пользователей Здания, в том числе у Арендатора.

1.29. «Пользователи Здания» – третьи лица, наряду с Арендатором использующие предоставленные им Арендодателем помещения (площади) Здания, равно как и Арендодатель, в тех случаях, когда он осуществляет деятельность в Здании, непосредственно не связанную с эксплуатацией Здания.

1.30. «Дата подписания Договора» – дата, указанная в верхней правой части первой страницы Договора, которая в том числе подлежит использованию Сторонами в документах, относящихся к Договору (счета, акты оказанных услуг, акты сверок, платежные поручения, переписки и прочее).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

3.1. Арендодатель заявляет и гарантирует, что он является надлежащим и единственным владельцем Здания, Помещения на правах, указанных в разделе 4 Договора, права Арендодателя на Здание, Помещение зарегистрированы в установленном порядке.

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





Договор аренды нежилого помещения от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

данно в аренду и не передано в безвозмездное пользование третьим лицам или в доверительное управление, равно как не обременено никакими иными правами третьих лиц и не находится в их фактическом владении или пользовании, равно как не является объектом действующего инвестиционного договора или договора простого товарищества, под арестом или исполнительного производства), за исключением следующих ограничений (обременений):

1.2. Аренда нежилого помещения общей площадью 1538,5 кв.м. (комнаты №№ 1, 3-34) на основании договора аренды нежилого помещения от 24.07.2012г. № Е07/2012, заключенного с ООО «Сатурн-Премиум» сроком с 10.01.2012г. на 10 лет, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.04.2013г. за № 50-50/30/04/2012-014, Арендодатель гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения он подписывает с ООО «Сатурн-Премиум» соглашение о расторжении указанного договора аренды, примет участие на государственную регистрацию Договора (см. п. 5.4 Договора) обратится с заявлением о регистрации указанного соглашения в Регистрирующий орган, в подтверждение чего передаст нотариальные копии соглашения о расторжении и акта возврата, а также заверенную подписью уполномоченного лица и печатью Арендодателя копию расторжения строящегося органа о принятии соглашения о расторжении договора аренды на государственную регистрацию.

3.2.2. Ипотека на основании договора об ипотеке от 13.07.2012 №154-300-07/12, заключенного с ЗАО КБ «Росси-тербанк», зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.04.2013г. за № 50-50/30/04/2012-439. Арендодатель гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения или к дате окончания срока подачи документов на государственную регистрацию Договора (см. п. 5.4 Договора) в зависимости от того, что наступит раньше) он получит письменное согласие указанного залогодателя на заключение настоящего Договора, в подтверждение чего передаст Арендатору его нотариальную копию.

3.3. В случае если Помещение будет передано Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в Аренду после подписания им настоящего Договора, то Арендодатель принимает на себя обязательство, что данные им в настоящем разделе Договора заявления и гарантии будут действительны на дату передачи Помещения в Аренду. В противном случае Арендодатель обязан известить Арендатора о несоответствии своих заявлений и гарантий действительности и сделать об этом соответствующую оговорку в Акте приема-передачи Помещения в Аренду.

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

#### 4. ДОКУМЕНТЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЗДАНИЕ

4.1. Документы, относящиеся к Зданию и подлежащие передаче Арендодателем Арендатору в нотариально заверенных копиях при подписании Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду:

4.1.1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности Арендодателя на Здание выдано 08.04.2013г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись о регистрации 50-50/30/004/2013-292, дата регистрации 08.04.2013г.

4.1.2. Документы технической инвентаризации Здания, проведенной 25.04.2012 (технический паспорт, поэтажные планы с экспликацией).

#### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

5.2. Договор распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с Даты подписания Договора.

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

5.4. Подача документов в Регистрирующий орган на государственную регистрацию Договора осуществляется Арендодателем в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с даты подписания обеими Сторонами настоящего Договора, и при наличии у Арендодателя трех экземпляров Договора вместе с документами Арендатора, необходимыми для государственной регистрации Договора (нотариальные копии учредительных документов, решение о назначении генерального директора, нотариальные копии свидетельств о государственной регистрации Арендатора в качестве юридического лица, свидетельств, связанных с внесением изменений в устав и избранием генерального директора). Арендатор представляет Арендодателю документы Арендатора, указанные в настоящем пункте Договора, одновременно с передачей подписанного со своей стороны Договора, о чем Стороны подписывают соответствующий акт приема-передачи документов.

5.5. В случае приостановления (отказа) Регистрирующим органом рассмотрения поданных на государственную регистрацию Договора документов по причине их неполноты, наличия в Договоре или в иных документах ошибок, или при наличии иных препятствующих государственной регистрации Договора, причин, Арендодатель обязуется незамедлительно уведомить Арендатора о приостановлении (отказе) в государственной регистрации с указанием ее причин и мер, которые необходимо выполнить Сторонам для их устранения. Одновременно с уведомлением Арендодатель обязан разработать проект внесения необходимых изменений в Договор и представить его на подписание Арендатору. Если Регистрирующий орган запросит для государственной регистрации (повторной подачи на регистрацию) какие-либо дополнительные документы, БТИ и прочее), то Сторона, от которой запрашивается получение таких документов, обязана немедленно обратиться в соответствующий орган (организацию) с надлежаще оформленным запросом на предоставление (исправление) таких документов. Одновременно такая Сторона обязана уведомить другую Сторону о принятых мерах и плановой дате получения необходимого документа.

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

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

3

Договор аренды нежилого помещения от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

мента предоставления Арендодателем счета на оплату. Расходы, связанные с получением документов, необходимых для государственной регистрации, внесением изменений в имеющиеся документы, которые могут возникнуть в случае приостановления (отказа) Регистрирующим органом рассмотрения поданных на государственную регистрацию документов, несет та Сторона, от которой зависит предоставление (исправление) таких документов. Расходы, связанные с государственной регистрацией в случае заключения Сторонами изменений, дополнений к настоящему Договору, в том числе (включая такие изменения, дополнения) Сторона.

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

5.9. По окончании Срока Аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок перед третьими лицами. Для реализации своего преимущественного права в соответствии с заявлением о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 3 (Три) месяца до предоставления Арендатору оферты, указывающую новый срок аренды (далее - «Новый Срок аренды»), а также предоплатившую арендную плату на Новый Срок аренды (далее - «Новая Арендная плата»).

5.9.1. Если Стороны не смогут согласовать Новый Срок аренды и Новую Арендную плату к моменту, когда до истечения Срока Аренды останется 10 (Десять) рабочих дней, предусмотренное настоящим пунктом преимущественное право прекращается.

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

#### 6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

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

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

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

со стороны Арендодателя – единоличный исполнительный орган;  
со стороны Арендатора – Печенюк Михаил Юрьевич.

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

6.4. В случае несоответствия передаваемого Помещения требованиям Договора, включая требованиям по его обеспечению коммунальными ресурсами в соответствии с Приложением №3, несоответствия заявлений и гарантий, данных Арендодателем в разделе 3 Договора, Арендатор вправе отказаться от принятия Помещения в Аренду и подписания Акта приема-передачи Помещения в Аренду. В этом случае Стороны составляют и подписывают двусторонний акт о выявленных недостатках и согласовывают сроки их устранения Арендодателем.

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

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

6.4.3. Арендатор при наличии недостатков вправе подписать Акт приема-передачи Помещения в Аренду с оговоркой в нем о наличии недостатков или с одновременным составлением Сторонами акта о выявленных недостатках.

6.4.4. Арендатор обязан незамедлительно сообщить Арендодателю обо всех выявленных скрытых недостатках в Помещении, о которых Арендатору стало известно после получения Помещения в Аренду. Скрытые недостатки фиксируются и устраняются Арендодателем в порядке и сроки, установленные настоящим п. 6.4 Договора.

6.4.5. Выявленные при передаче Арендатору Помещения недостатки или обнаруженные скрытые недостатки влекут для Арендатора сдвиг Даты открытия Помещения на соответствующий срок устранения Арендодателем недостатков без сдвигов сроков, за которые отвечает Арендодатель.

6.5. Помещение подлежит возврату из Аренды Арендодателем в дату окончания срока действия Договора в соответствии с соответствующим разделом Договора. При отказе или уклонении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения, о котором Арендатор уведомлен заранее, Арендатор обязан возместить Арендодателю Судебные издержки в полном объеме с учетом естественного износа Помещения, устраненных Арендодателем скрытых недостатков, и с учетом сделанных Арендатором Неотделимых улучшений, без передачи Арендодателю Судебных издержков.

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

6.7. Помещение считается возвращенным от Арендатора Арендодателю из Аренды в день подписания Сторонами Акта возврата Помещения из Аренды. При отказе или уклонении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения из Аренды, такой Акт подписывается Арендатором с участием организации, осуществляющей охрану Здания (при отсутствии организации, осуществляющей охрану Здания, или при уклонении ее представителей зафиксировать соответствующую отметку и отправляется Арендодателю заказным письмом с уведомлением о вручении или иным образом передается Арендодателю. Помещение в указанном случае будет считаться возвращенным Арендодателю в день составления Арендатором указанного одностороннего Акта возврата Помещения из Аренды при условии заблаго-

4



Итого: 4 копии нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

временного документально подтвержденного уведомления Арендодателя о дате возврата Помещения из Аренды, необходимого для обеспечения Арендодателем явки уполномоченного представителя и организации приема Помещения.

6.8. Если иное время не будет согласовано Сторонами, Помещение возвращается в 18 час. 00 мин. местного времени последнего дня Аренды.

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

6.10. Акт приема-передачи Помещения в Аренду и Акт возврата Помещения из Аренды составляются в 2 (Двух) экземплярах, заверяются подписями Сторон и с момента их подписания являются неотъемлемой частью Договора.

#### 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

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

7.2. В случае аварии или пожара в Помещении Арендодатель с целью их ликвидации, вправе входить в Помещение без предварительного уведомления Арендатора в любое время. В случае отсутствия в такой момент представителя Помещения всеми доступными способами известить Арендатора и сразу после ликвидации аварии или пожара оформить охрану Помещения, а при ее отсутствии – с участием представителей охранный организации, осуществляющей охрану Здания, и передать один его экземпляр Арендатору.

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

7.4. С учетом п.7.22 Договора с предварительным уведомлением Арендатора за 60 (Шестидесять) календарных дней изменить Коммерческое обозначение Здания.

7.5. В период действия Договора использовать Коммерческое обозначение Помещения в рекламных и информационных материалах, связанных с информированием третьих лиц об осуществлении Арендатором своей деятельности в Здании, указывать его на собственном Интернет-сайте.

**Арендодатель обязан:**

7.6. Обеспечивать круглосуточную и бесперебойную подачу каждого Коммунального ресурса к границам Помещения в соответствии с Приложением №3, за исключением случаев, когда само произошло за границами эксплуатационной ответственности Арендатора и иных помещений и/или по не зависящим от него причинам.

7.7. Оказывать дополнительные услуги в соответствии с Приложением №4.

7.8. Обеспечивать доступ в Помещение Арендатору и контрагентам Арендатора круглосуточно, а Посетителям – с 08 час. 00 мин. по 00 час. 00 мин. через Места общего пользования в соответствии с п.8.6 Договора. Доступ Посетителей в Помещение обеспечивается с Даты открытия Помещения.

7.9. Начиная с Даты открытия Помещения обеспечить соответствие Мест общего пользования, Навигации, а также Гостевой автостоянки требованиям настоящего Договора.

7.10. Обеспечивать за свой счет текущий и капитальный ремонт Здания (текущий ремонт Здания не производится в отношении площади Помещения и иных помещений в Здании, переданных в аренду иным лицам), в том числе фасадов, кровли, несущих конструкций, окон, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования, внутреннего и наружного освещения, а также Прилегающей территории в пределах территории ответственности Арендодателя.

7.11. Принимать меры по обеспечению охраны и безопасности в Здании, соразмерные с обычными мерами безопасности в зданиях подобного рода. В интересах обеспечения сохранности имущества, находящегося в Здании, и безопасности Помещения, Арендодатель обязан организовать круглосуточную охрану Здания, за исключением организационных мероприятий вне пределов Помещения. В случае утраты, гибели или повреждения Вывески и рекламы Арендатора, разбитую Арендодатель обязан компенсировать Арендатору в течение 10 (Десяти) календарных дней.

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

7.13. Не препятствовать размещению Вывески и рекламы Арендатора в согласованном с Арендодателем месте.

7.14. Не препятствовать складированию покупателем тележек, используемых Посетителями Помещения, в согласованном Сторонами месте.

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

7.16.1. Будут загрязнены эвакуационные пути из Помещения;

7.16.2. Будут загрязнены вход в Помещение;

7.16.3. На Помещении будут возмозможны неблагоприятные физические факторы, превышающие предельно допустимые уровни воздействия (в частности, шум, пыль, запахи);

7.16.4. Будет нарушена видимость Вывески и рекламы Арендатора.

7.17. Незамедлительно принимать меры по устранению неисправностей системы инженерно-технического обеспечения Здания, оборудования, необходимого для функционирования Здания, ликвидации пожаров, аварий и их последствий, произошедших в Здании и на Прилегающей территории. В случае неисполнения Арендодателем обязанности по жизни или здоровью граждан, их имущества или имущества Арендатора, иных лиц, Арендатор вправе ликвидировать аварию, пожар своими силами с отнесением расходов по устранению аварии на Арендодателя, за исключением случаев, когда указанные авария и пожар возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов и/или находящихся в

5

Итого: 4 копии нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

Помещения Посетителей Арендатора, которые тот должен возместить Арендатору в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента выставления счета и представления подтверждающих документов. В случае, если неисправности системы инженерно-технического обеспечения Здания, оборудования, необходимого для функционирования Здания, аварии или пожара возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или находящихся в Помещении его Посетителей, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю расходы, понесенные Арендодателем для устранения последних таких аварии или пожара, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента выставления счета и представления подтверждающих документов, если Арендатором не исправлены, последствия аварии или пожара не будут устранены своими силами.

7.17.1. В тех случаях, когда в результате таких неисправностей, аварии или пожара осуществление Арендатором своей деятельности в Помещении становится невозможным, Арендатор освобождается от обязанности внесения Помещению, а в случае частичного использования Арендатором Помещения – Постоянная Арендная плата вносится пропорционально используемой Арендатором площади Помещения в соответствии с Разрешенным использованием, за исключением случаев, когда такие неисправности, авария или пожар возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или находящихся в Помещении Посетителей Арендатора.

7.18. За исключением случаев аварий и пожаров, предварительно согласовывать с Арендатором сроки и график проведения ремонтных работ в Помещении, профилактического осмотра с Арендатором сроков и график и оборудования Помещения. Проводить такие работы и осмотр с исключением возможности приостановления деятельности Арендатора в Помещении, преимущественно в ночное время. При проведении ремонтных работ во время работы Арендатора или его Посетителям, а также принимать меры предосторожности для предотвращения причинения вреда Арендатору и его Посетителям.

7.18.1. В тех случаях, когда проведение Арендодателем ремонтных работ в Помещении без перерыва в пользовании Арендатором Помещением в соответствии с Разрешенным использованием невозможно, Арендатор освобождается от обязанности внесения Постоянной Арендной платы на срок вынужденного перерыва в пользовании Помещением, мой Арендатором площади Помещения.

7.19. Оказывать в разумных пределах содействие Арендатору в получении необходимых разрешений, лицензий, твения необходимых документов, имеющихся у Арендодателя, их нотариальным копий и прочее.

7.20. При наличии у Арендодателя Интернет-сайта, на котором размещается отбываемая информация о Пользователях Здания и об осуществляемой ими деятельности, наравне с данной информацией размещать информацию о деятельности Арендатора в Помещении. Любая размещаемая на Интернет-сайте информация об Арендаторе, за исключением: графические изображения (наименование Арендатора, адрес Помещения, режимы работы Арендатора в Помещении), графические изображения (за исключением размещения Коммерческого обозначения Помещения и товарного знака (знака обслуживания), используемых Арендатором в оформлении вывески), фотографии, аудио и видеоролики, связанные с его деятельностью, должны быть предварительно согласованы с Арендатором.

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

7.22. Арендодатель не вправе изменять Коммерческое обозначение Здания на обозначение, схожее с коммерческим обозначением другой торговой сети или противоречащее общественным интересам, принципам гуманности и морали.

7.23. В целях недопущения ограничения Арендатора в использовании Помещения в соответствии с Разрешенным использованием не предоставлять в пользование или в собственности третьим лицам помещения (части помещений) или помещений) для создания и эксплуатации объектов спорта, объектов военного назначения, олимпийских и олимпийских объектов, а также самостоятельно не осуществлять указанные виды деятельности или совершать иные действия и табачных изделий в Помещении.

7.24. С даты подписания настоящего Договора не совершать каких-либо фактических и/или юридических действий в отношении Помещения (или в связи с ним) без предварительного письменного согласования с Арендатором, в том числе, передачу его в доверительное управление либо передачи Здания третьему лицу по разделительному балансу и на совершение Арендодателем действий, а также на заключение Арендодателем договора ипотеки в отношении Здания. Арендодатель обязуется обеспечить соблюдение своих обязательств по настоящему Договору, и несет все неблагоприятные последствия нарушения им указанных обязательств.

7.25. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.11.4, 11.6 Договора, или в связи с существенным нарушением Арендодателем Договора, или по основаниям, указанным в ст. 620 Гражданского кодекса РФ (за исключением случаев, когда Помещение окажется в состоянии, не пригодном для использования, в силу обременения с учетом их амортизации в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора и представления счета на оплату вместе с документами, подтверждающими стоимость Неотделимых улучшений Помещения, Арендодатель обязуется возместить Арендатору в указанный срок стоимость Неотделимых улучшений. Арендодатель также на Здание, Помещение или на часть Помещения, если при этом прекращается настоящий Договор и/или если у нового настоящего Договора.

7.26. В течение 10 (Десяти) календарных дней с Даты подписания Договора передать Арендатору справку о балансовой стоимости Помещения по данным бухгалтерского учета Арендодателя. Балансовая стоимость Помещения указывается исключительно для целей ведения Арендатором своего бухгалтерского учета.

6



Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

## 8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

- Арендатор вправе:
- 8.1. Беспрепятственно владеть и пользоваться Помещением, пользоваться Зоной погрузки-выгрузки, осуществлять иные права Арендатора по настоящему Договору в течение Срока Аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.
- 8.2. Пользоваться на протяжении всего Срока Аренды Коммунальными ресурсами и Эксплуатационными услугами.
- 8.3. Своими силами и по согласованию с Арендодателем производить Неотделимые улучшения Помещения. При этом такие работы Арендатора не должны влиять на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Здания, затрагивать фасад Здания, а также находящиеся в Помещении коммуникации и оборудование Арендодателя. При изменении площади Помещения (например, в результате появления дополнительных перегородок) размер Постоянной арендной платы изменению не подлежит. Стоимости неотделимых улучшений при прекращении действия Договора Арендодателем Арендатору не возмещается за исключением случаев, указанных в п.7.25 Договора.
- 8.4. Самостоятельно и по своему усмотрению определять целесообразность и проводить текущий ремонт для поддержания Помещения в исправном состоянии, выполнять Отделимые улучшения в Помещении, руководствуясь требованиями действующего законодательства, в том числе строительными нормами и правилами.
- 8.5. Своими силами и по своему усмотрению устанавливать в Помещении оборудование, которое ему необходимо для использования Помещения в соответствии с Разрешенным использованием.
- 8.6. Самостоятельно устанавливать режим эксплуатации и режим работы Помещения для своих сотрудников, контрагентов и Посетителей с учетом следующего. Арендатор имеет право на ежедневный круглосуточный доступ в Помещение своих работников, контрагентов через служебный вход в Помещение и на ежедневный круглосуточный доступ в Помещение своих Посетителей, в том числе через Места общего пользования с 08 час. 00 мин. до 00 час. 00 мин. вне зависимости от режима работы Здания.
- 8.7. Без дополнительной оплаты, если иное не будет указано в Приложении №6, разместить своими силами и за свой счет на фасаде, внешних стенах, кровле Здания Вывеску и рекламу Арендатора в соответствии со Схемой размещения Вывески и рекламы Арендатора (Приложение №6). В отведенных границах рекламных мест Арендатор вправе по своему усмотрению оформить фасады, разместить рекламу и информационные материалы, касающиеся деятельности Арендатора, в том числе рекламу реализуемых в Помещении товаров, а также разместить Вывески и рекламные материалы в установленном законодательством порядке самостоятельно и за свой счет.
- 8.8. Если иное не предусмотрено в Схеме размещения Вывески и рекламы Арендатора (Приложение №6), в случае размещения Арендодателем на Прилегающей территории новых рекламных конструкций Арендатор имеет равное с другими Пользователями Здания право на размещение на них своей вывески, рекламы. Условия такого размещения согласуются Сторонами дополнительно до ввода новой рекламной конструкции в эксплуатацию.
- 8.9. Без дополнительной оплаты складывать покупательские тележки в согласованном с Арендодателем месте возле входа в Помещение в Местах общего пользования на площади не более 15 (Пятнадцать) кв.м.
- 8.10. По своему усмотрению пользоваться и организовывать процесс приемки-выгрузки имущества в Зоне погрузки-выгрузки.
- 8.11. Изменить Коммерческое обозначение Помещения на иное коммерческое обозначение, в состав которого будет входить слово «Пента».
- 8.12. В период действия Договора использовать Коммерческое обозначение Здания в рекламных и информационных материалах, связанных с информированием третьих лиц об осуществлении своей деятельности в Здании, в том числе вправе указывать его на собственном Интернет-сайте. Любая размещаемая на Интернет-сайте информация об Арендодателе, за исключением контактной информации (наименование, адрес Здания, режим работы Здания), графические изображения, используемые Арендодателем в оформлении вывески, фотографии, аудио и видеоролики, связанные с его деятельностью, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.
- 8.13. Арендатор не имеет право сдавать Помещение или часть (части) Помещения в субаренду третьим лицам.
- Арендатор обязан:
- 8.14. Принять от Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи Помещения в Аренду в дату, указанную в уведомлении Арендодателя.
- 8.15. Своевременно перечислять Арендную Плату в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 8.16. Обеспечивать регулярную дезинфекцию, дезинсекцию и дератизацию Помещения в установленные законодательством сроки.
- 8.17. Использовать Помещение исключительно в соответствии с Разрешенным использованием, не ухудшать своими действиями техническое состояние и прилегающую к Помещению территорию в границах ответственности Арендатора в надлежащем техническом и санитарном состоянии, проводить за свой счет уборку Помещения и Зоны погрузки-выгрузки, осуществлять регулярный вывоз отходов, образующихся от деятельности Арендатора, если вывоз отходов не относится к обязанностям Арендодателя.
- 8.18. Не доставлять в Помещение и не хранить в нем огнестрельное оружие, боеприпасы, взрывчатые, радиоактивные и отравляющие вещества, а также прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные как товары бытового назначения, парфюмерические и другие изделия, которые должны быть сертифицированы и разрешены для свободной продажи на территории Российской Федерации. Хранение в Помещении оружия и боеприпасов допускается только в целях надлежащей охраны Помещения и при строгом соблюдении норм действующего законодательства, в том числе правил обращения с оружием и боеприпасами.
- 8.19. Самостоятельно осуществлять охрану Помещения и Зоны погрузки-выгрузки.
- 8.20. Самостоятельно за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещения, а также Зоны погрузки-выгрузки, за исключением ремонтных работ, проведение которых в соответствии с Договором, является обязанностью Арендодателя. Проводить также работы по минимуму необходимости, принимаясь Арендодателем проведением таких работ, а также принимать меры предосторожности для предотвращения причинения ущерба Зданию и иному имуществу

7

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

Арендодателя и Пользователей.

- 8.21. В случае проведения текущего или капитального ремонта (реконструкции) Помещения, Арендатор обязан обеспечить свободный проход Посетителей, сотрудников Здания на второй этаж Здания через Места общего пользования.
- 8.22. Незамедлительно принимать меры по устранению неисправностей принадлежащей Арендатору системы инженерно-технического обеспечения Помещения, а также меры по ликвидации пожара, аварий и их последствий, произошедших в Помещении, а также в Здании, если указанные неисправности, пожары и аварии возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или находящихся в Помещении Посетителей Арендатора.
- 8.23. Не препятствовать Арендодателю в доступе в Помещение в случае ликвидации аварии или пожара, устранения Арендодателем неисправностей или проведения профилактического осмотра принадлежащего Арендодателю оборудования или систем инженерно-технического обеспечения, находящихся в Помещении, в порядке, предусмотренном Договором.
- 8.24. В случае выполнения Неотделимых улучшений получить новый кадастровый паспорт на Помещение. При необходимости Арендодатель предоставляет лицу, указанному Арендатором, доверенность для совершения указанных действий.
- 8.25. Согласовать с Органами власти размещенные Арендатором в соответствии с Приложением №6 рекламные конструкции.
- 8.26. Осуществлять свою деятельность в строгом соответствии с действующим законодательством.
- 8.27. К моменту окончания Срока Аренды, (а в случае досрочного расторжения Договора – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты расторжения Договора) освободить Помещение и Зону погрузки-выгрузки от своего имущества и возратить Арендодателю в надлежащем состоянии с учетом их естественного износа Помещение вместе с Зоной погрузки-выгрузки и иным используемым Арендатором имуществом по Акту возврата Помещения из Аренды. Ссылка на Акт возврата Помещения из Аренды только на возврат Помещения, если иное не будет прямо в нем указано, будет означать, в том числе возврат Зоны погрузки-выгрузки и иного имущества Арендодателю, используемого Арендатором в рамках настоящего Договора. При отказе или уклонении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения из Аренды, Арендатор совместно с организацией, осуществляющей охрану Помещения, делает в нем отметку об этом, иным образом передает Арендодателю, Помещение и иное имущество в указанном случае будут считаться возвращенными в дату составления такого одностороннего Акта.

## 9. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 9.1. Арендная плата по Договору состоит из Постоянной и Переменной Арендной платы.
- 9.2. Период внесения Арендной платы – календарный месяц.

**Постоянная Арендная плата:**

9.3. Постоянная арендная плата включает в себя:

- 9.3.1. плату за пользование на условиях Договора Помещением, Зоной погрузки-выгрузки, Местами общего пользования, Навигацией, Гостевой автостоянкой, Прилегающей территорией, местами под размещение Вывески и рекламы Арендатора, иным имуществом, предоставленным Арендодателем по Договору.
- 9.4. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду, Арендатор выплачивает Арендодателю аванс в размере 100% основной части Постоянной арендной платы за период с 3 (третьего) по 8 (Восьмой) месяцы Аренды, в сумме рублевого эквивалента 321 000,00 (Триста двадцать одна тысяча) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения).
- 9.5. В первые два календарных месяца Аренды Постоянная Арендная плата подлежит начислению и составляет рублевого эквивалент 26 750,00 (Двадцать шесть тысяч семьсот пятьдесят) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), в месяц.
- 9.6. Начиная с третьего месяца Аренды Помещения размер Постоянной Арендной платы будет составлять 4% (Четыре процента) от товарооборота магазина, расположенного в Помещении, в месяц, но не менее рублевого эквивалента 53 500,00 (Пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), в месяц, по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.
- Расчет Постоянной Арендной платы осуществляется по следующей формуле:  $Ал = Ао + Ае$ , в рублях, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), где:
- $Ал$  – ежемесячная Постоянная Арендная плата;
- $Ао$  – основная часть Постоянной Арендной платы,
- $Ао$  = рублевого эквивалент 53 500 (Пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения);
- $Ае$  – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от величины выручки, и определяется по формуле:  $Ае = В * 0,04$  – рублевого эквивалент 53 500 (Пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), где
- $В$  – фактическая выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, предшествующий отчетному, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Арендатором в Помещении товары (работы, услуги), совершенных путем наличных расчетов, проведенных через контрольно-кассовую технику, а также с использованием банковских карт.
- Отрицательная величина  $Ае$  принимается равной нулю.
- 9.7. На момент подписания договора Арендодатель не является плательщиком НДС. В том случае, если Арендодатель в период действия Договора перешел с обычной системы налогообложения на упрощенную или наоборот, Арендодатель обязан незамедлительно, но не позднее 3-х (Трех) рабочих дней с момента такого перехода, письменно

8

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00

8a542c1a-d8ef-46e3-bd2d-12d1e1005440

Страница 100 из 139

Financial

Consulting  
Group



100



Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

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

9.8. Основная часть Постоянной Арендной платы (А<sub>0</sub>) уплачивается не позднее 5 (Пятого) числа оплачиваемого месяца.

9.9. Арендатор ежемесячно в течение 7 (Семи) рабочих дней по истечении оплачиваемого месяца направляет Арендодателю для согласования переменной части Постоянной арендной платы (А<sub>в</sub>) Отчет о товарообороте (далее – Отчет) за истекший месяц, подписанный в двух экземплярах по форме, предусмотренной в Приложении №9. Арендодатель в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента получения Отчета при отсутствии возражений подписывает Отчет в двух экземплярах, один из которых возвращает Арендатору. Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения подписанного Арендодателем Отчета перечислить сумму переменной части Постоянной Арендной платы (А<sub>в</sub>), указанную в Отчете, на расчетный счет Арендодателя.

9.10. Арендатор по письменному запросу Арендодателя обязуется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения указанного запроса Арендодателя предоставлять Арендодателю возможность ознакомиться с текущими отчетами по операциям (з-отчеты) в месте их хранения (г. Москва, Московская обл., Санкт-Петербург или Ленинградская обл.), которые хранятся в течение 5 (Пяти) лет с момента совершения операции.

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

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

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

9.13. Если начиная со второго года аренды в период действия Договора выявятся обстоятельства, наличие которых приведет к невозможности осуществления Арендатором розничной торговли алкогольной продукцией в Помещении, и это не будет связано с действиями/бездействиями Арендодателя и Арендатора, с момента аннулирования (приостановления) лицензии на осуществление розничной торговли алкогольной продукцией и до прекращения обстоятельств, которые послужили основанием для аннулирования (приостановления) лицензии, размер основной части Постоянной Арендной платы будет составлять 85% (Восемьдесят пять процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, переменная часть Постоянной Арендной платы в указанный период начислению не подлежит (для расчета Постоянной Арендной платы не принимается, с основной частью Постоянной Арендной платы не суммируется).

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

#### Переменная Арендная плата:

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

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

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

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

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

9.20. Арендодатель предоставляет Арендатору оформленные в соответствии с законодательством счета и акты оказанных услуг по Аренде (с расшифровкой расчета Переменной арендной платы) за оплачиваемый месяц в сроки, установленные законодательством РФ.

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

9.22. Стороны вправе не чаще одного раза в календарный квартал проводить сверку расчетов по Договору. Сторона, получившая акт сверки, в течение 20 (Двадцати) календарных дней обязана рассмотреть его, подписать и направить другой Стороне с возражениями или без.

9.23. При прекращении действия Договора Арендная плата и любые иные платежи, уплаченные Арендатором по Договору сверх периода фактического пользования Помещением, подлежат возврату Арендатору в течение 10 (Десяти) рабочих дней при условии отсутствия иных неисполненных Арендатором платежных обязательств по Договору.

9.24. Переменная Арендная плата за Эксплуатационные услуги рассчитывается Арендодателем на основании выставленных ему счетов подрядными организациями за услуги, оказанные согласно Перечню Эксплуатационных услуг

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

(Приложения №4), из расчета занимаемой Арендатором площади в Здании и оплачивается Арендатором на основании выставленных счетов Арендодателя, но в сумме не более 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей в месяц за все Помещение, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

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

#### Обеспечительный платеж:

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

9.27. Размер Обеспечительного платежа равен размеру основной части Постоянной Арендной платы, указанной в п.9.6 Договора, за 2 (Два) месяца Аренды и составляет рублевой эквивалент 107 000,00 (Сто семь тысяч) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Обеспечительный платеж НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Обеспечительный платеж подлежит индексации ежегодно на 5% (Пять процентов) на основании счета Арендодателя в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его выставления.

9.28. Обеспечительный платеж зачитывается в счет оплаты последних двух месяцев Аренды в сумме, оставшейся после вычетов, произведенных Арендатором, и с учетом взысканий Арендатора.

9.29. Арендатор обязуется перечислить Арендодателю согласованный размер Обеспечительного платежа в течение 5 (Пяти) рабочих дней с Даты подписания Договора на основании счета Арендодателя об оплате при условии, что Договор к Дате подписания будет подписан обеими Сторонами.

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

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

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

9.33. В случае расторжения Договора в связи с непереданной Арендодателем Арендатору Помещения (см. п. 11.4.1 Договора), Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента прекращения действия Договора.

#### 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

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

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

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

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

10.6. В случае не обеспечения по вине Арендодателя круглосуточной и бесперебойной подачи электроэнергии, отопления или водоснабжения к точкам подключения сетей Арендатора к сетям Арендодателя, находящихся в Помещении, или не обеспечения водоотведения от Помещения, а также в случае нарушения Арендодателем п. 7.8 Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за один час нарушения, но не более 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за один день нарушения, если такое нарушение длилось более одного часа в сутки.

10.6.1. В тех случаях, когда в результате описанных в п. 10.6 Договора нарушений Арендодателя Арендатор не сможет использовать Помещение в соответствии с Разрешенным использованием более 2 (Двух) часов в сутки, помимо уплаты Арендодателем неустойки Арендатор за те дни, когда невозможно было использовать Помещение, освобождается от внесения Арендной платы. При этом, основанием для применения настоящего подпункта Договора является составленный и подписанный Сторонами в обязательном порядке Акт о невозможности фактического использования Помещения Арендатором. В случае, если до конца рабочего дня, следующего за днем прекращения фактического





Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

использования Помещением Арендатором, Арендодатель не обеспечит явку своего уполномоченного представителя для использования такого Акта или будет уклоняться от его подписания, то такой Акт подписывается в одностороннем порядке Арендатором с отметкой о неявке Арендодателя или о других причинах, по которым Акт не был подписан Арендодателем. Такой односторонний Акт будет являться основанием для освобождения от внесения Арендной платы за соответствующий период невозможности фактического использования Помещения.

10.7. При нарушении Арендодателем любой из обязанностей, указанной в п.7.16 размер основной части Постоянной Арендной платы в период действия нарушения будет составлять 60% (Шестидесят процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, переменная часть Постоянной Арендной платы в указанный период начислению не подлежит (для расчета Постоянной Арендной платы не принимается, с основной частью Постоянной Арендной платы не суммируется).

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

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

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

10.11. Обязанности по уплате неустойки, штрафа возникает с момента получения нарушившей Стороной соответствующего требования. При этом неустойка уплачивается за весь период просрочки исполнения обязательства.

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

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

11. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

11.2.1. Арендатор использует Помещение не в соответствии с Разрешенным использованием.

11.2.2. Арендатор существенно ухудшает состояние Помещения.

11.2.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством.

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

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

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

11.4.2. если в течение 7 (Семи) календарных дней подряд по вине Арендодателя не была обеспечена круглосуточная и бесперебойная подача к точкам подключения сетей Арендатора к сетям Арендодателя, находящимся в Помещении, одного из следующих коммунальных ресурсов: электроэнергия, отопление, водоснабжение, или если не было обеспечено водоотведение из Помещения в соответствии с Приложением №3 и 5 Договора, а также если в отсутствие встречного не исполнения Арендатором своих обязательств по Договору не был обеспечен Арендодателем доступ Арендатору, его контрагентам или Посетителям в Помещение согласно п.7.8 Договора, что повлекло невозможность использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием в указанный период, за исключением случаев, когда Арендодатель не несет за это ответственность (см. п.7.6 Договора). Нарушение будет признаваться имевшим место в течение дня, если оно длилось в течение 3 (Трех) часов подряд в сутки или в общей сложности 5 (Пять) часов в течение суток.

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

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

11.6.1. если Арендодатель не устранил нарушение любого из обязательств, указанного в п.п.7.16, 7.23 Договора, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения извещения Арендатора о наличии данного нарушения.

11.6.2. в случае несоответствия действительности данного Арендодателем какого-либо из заявленных или гарантий, указанных в разделе 3 Договора, если такое несоответствие повлекло невозможность пользования Арендатором Помещением в соответствии с условиями Договора.

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

11

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

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

11.6.4. Арендодателем создаются препятствия, делающие невозможным использование Помещения Арендатором согласно Разрешенному использованию более 10 (Десяти) календарных дней подряд.

11.7. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в п.п. 11.1, 11.4 Договора, действие Договора прекращается в срок, указанный в уведомлении, но не ранее чем по истечении 10 (Десяти) рабочих дней от даты получения получателем уведомления о расторжении Договора.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору, если такое невыполнение/ненадлежащее выполнение явилось прямым следствием обстоятельств непреодолимой силы, что означает чрезвычайные и непредотвратимые разумными средствами, включая, в частности, стихийные бедствия, войну, революцию, мятеж, гражданское восстание, недоброжелательное вторжение иностранцев, принудительные меры Органов власти в связи с национальной чрезвычайной ситуацией, террористические акты, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, и любые другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля ситуации, при условии, что такие обстоятельства прямо влияют на исполнение Сторонами своих обязательств.

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

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

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. К настоящему Договору применяется право Российской Федерации.

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

13.3. Уступка прав по Договору возможна только с согласия обеих Сторон.

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

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

13.6. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) идентичных по содержанию экземплярах: по одному экземпляру для Арендодателя и Регистрирующего органа, оставшиеся 2 (Два) экземпляра – для Арендатора.

13.7. После подписания Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, соглашения о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся Договора, утрачивают юридическую силу, за исключением неисполненных Сторонами условий предварительного договора (при его наличии).

13.8. Стороны обязуются незамедлительно и в письменном виде извещать друг друга о случаях изменения своих реквизитов, указанных в Договоре. Действия, совершенные по старым адресам, номерам и счетам до поступления уведомления об их изменении, являются надлежащие исполненными.

13.9. Договор состоит из преамбулы и разделов. Разделы состоят из пунктов (п.) и подпунктов (пп.). Неотъемлемой частью Договора являются подписанные Сторонами в его исполнение Приложения и Дополнительные соглашения.

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

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

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: ООО «2М Проект»	Арендатор: ООО «Лента»
Место нахождения (фактический адрес): 127055, Москва, ул. Образцова, д.7	Место нахождения (фактический адрес): 197374, Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д.112
ОГРН 1117745586990, ИНН 7719784879,	ОГРН 1037832048605, ИНН 7814148471,
КПП 77150101, ОКПО 92631116	КПП 785050001, ОКПО 71385386
ЗАО КБ «Росинтербанк»	Филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в г. Санкт-Петербурге
р/с 4070 2810 7000 5010 2256	Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург,
к/с 3010 1810 7000 0000 0518	ул. Большая Морская, д. 30, лит. А

12





Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

в отделении №2 Московского главного территориального управления Центрального банка РФ  
БИК 044585518

р/с 4070 2810 5390 0000 4574  
к/с 3010 1810 2000 0000 0704  
БИК 044030704

Генеральный директор  
*[Подпись]*  
/Булышкин Е.А./  
«08» августа 2013 г.



Финансовый директор  
*[Подпись]*  
/Пемменс Я.П.А./  
«08» августа 2013 г.

Директор по развитию формата супермаркет  
/Джон Ромбоутс/

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
Процедура государственной регистрации  
№ документа государственной регистрации: *50*  
сделка: *50-50/2013/2013-109*  
Дата регистрации: *27.09.2013*  
Исходный номер: *50-50/2013/2013-109*  
Регион: *Зеленоградский*



Сделка №: ЮО ООО «Лента»  
Юридикал(ул) Горбунов М.И.  
Дата: 07.08.2013

*[Подпись]*  
08.08.2013

Акт приема-передачи Помещения в Аренду

«23» сентября 2013 г.

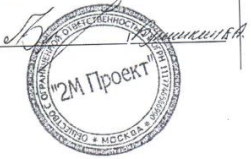
г. Егорьевск Московской области

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

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

СДАЛ  
Арендодатель: ООО «2М Проект»

ПРИНЯЛ  
Арендатор: ООО «Лента»



/Печенок М.Ю./



# Копии предоставленных документов (27/39)



Дополнительное соглашение № 1 от «05» 03 2017 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

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

г. Санкт-Петербург

«05» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Общество с ограниченной ответственностью «Лента», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора практики по недвижимости Маскина Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре № 4-1662, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № ЕГ-09 от «08» августа 2013 г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с регистрацией 20.07.2017 г. права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Активно пять» на здание (Нежилое здание, Магазин «Самохвал»), расположенное по адресу: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4 (кадастровый номер: 50:30:0000000:1729) (далее по тексту – «Объект недвижимости»), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0000000:1729-50/030/2017-16 от 20.07.2017, и передаче Объекта недвижимости в доверительное управление Арендодателю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0000000:1729-50/030/2017-19 от 20.07.2017, Стороны взаимно согласились:

1.1. Изложить первый абзац преамбулы Договора в новой редакции следующего содержания: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять» (ОГРН 10775996756, ИНН/КПП 7723627413/770401001), зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16, в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и».

1.2. Изменить п. 9.6 раздела 9 Договора и изложить его в следующей редакции: «9.6. Начиная с третьего месяца Аренды Помещения размер Постоянной Арендной платы будет составлять 4% (Четыре процента) от товарооборота магазина, расположенного в Помещении, в месяц, но не менее размера рублевого эквивалента основной части Постоянной Арендной платы (Ао), в месяц.

Расчет Постоянной Арендной платы осуществляется по следующей формуле:  $Ал = Ао + Ае$ , в рублях, где:

Ал – ежемесячная Постоянная Арендная плата;  
Ао – основная часть Постоянной Арендной платы,  
Ао = рублевый эквивалент 53 500 (Пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты (НДС начисляется согласно п. 9.7 Договора);  
Ае – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от величины выручки, и определяемая по формуле:  $Ае = В * 0,04 - Ао$ , где:  
В – фактическая выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, предшествующий отчетному, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Арендатором в Помещении товары (работы, услуги), совершенных путем наличных расчетов, проведенных через контрольно-кассовую технику, а также с использованием банковских карт.  
Отрицательная величина Ае принимается равной нулю.»

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

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

1.5. Внести изменения в реквизиты Арендодателя раздела 14 Договора «РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН» и изложить в следующей редакции:  
Арендодатель: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять»  
Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16  
ОГРН 10775996756, ИНН 7723627413, КПП 770401001  
р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва,  
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823».

1.6. Изменить п. 1.4 раздела 1 Договора и изложить его в следующей редакции:  
«1.4. «Помещение» - означает расположенные на первом этаже Здания нежилые помещения общей площадью 1340,8 кв. м, а именно: лит. Б комнаты №№ 4, 6-15, 20-29, лит. Б1 комнаты №№ 31-33. Нумерация помещений приведена в соответствии с Техническим паспортом, выданным Московским областным филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» 25 июля 2014 года. Местоположение и границы Помещения обозначены на Плани Помещения (Приложение № 2).».

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

Дополнительное соглашение № 1 от «05» 03 2017 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

2. Арендодатель обеспечивает предоставление Коммунальных и Эксплуатационных услуг Арендатору и вправе по своему усмотрению привлекать третьих лиц, для целей обеспечения Арендатора Коммунальными ресурсами и Эксплуатационными услугами, при этом Арендодатель (то есть КСП Капитал УА ООО) будет оставаться ответственным перед Арендатором за действия и/или бездействия привлеченных лиц.  
3. Определить, что оплата неустойки и возмещение убытков, возникшие в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, в случаях, когда они подлежат взысканию с Арендодателя, оплачиваются за счет собственного имущества КСП Капитал УА ООО, в соответствии с требованиями пункта 7 статьи 41 Федерального закон от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».  
4. Стороны пришли к соглашению, что Арендодатель претензий к Арендатору по уплате Постоянной Арендной платы за июль, август, сентябрь, октябрь 2017 года не имеет; неустойка за нарушение сроков оплаты Арендной платы за указанный выше период не начисляется и Арендатором не уплачивается.  
5. Стороны пришли к соглашению, что Переменная Арендная плата за потребленные Коммунальные ресурсы вносится в порядке, предусмотренном Договором, с учетом следующего:  
- Переменная Арендная плата за потребленную электрическую энергию по 14.09.2017 оплачивается предыдущему арендодателю, указанному в прежней редакции Договора, а начиная с 15.09.2017 г. – Арендодателю;  
- Переменная Арендная плата за холодное водоснабжение и водотведение, потребленное по 31.07.2017, оплачивается предыдущему арендодателю, указанному в прежней редакции Договора, а начиная с 01.08.2017 г. – Арендодателю;  
- Переменная Арендная плата за потребленное горячее водоснабжение и отпуск тепловой энергии по 31.07.2017 оплачивается предыдущему арендодателю, указанному в прежней редакции Договора, а с 01.08.2017 г. – Арендодателю.  
6. Арендодатель подтверждает, что вопрос по перечислению Обеспечительного платежа Предыдущим арендодателем Арендодателю, Арендодатель урегулирует самостоятельно без привлечения Арендатора. Во избежание сомнений обязанность Арендатора по уплате Обеспечительного платежа считается исполненной надлежащим образом, кроме того, все положения Договора о возврате Обеспечительного платежа Арендодателем Арендатору сохраняют силу независимо от фактической передачи Обеспечительного платежа Предыдущим арендодателем Арендодателю.  
7. Остальные положения Договора остаются без изменения.  
8. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с даты его государственной регистрации.  
9. Стороны договорились, что условия настоящего Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «20» июля 2017 года.  
10. Предоставление настоящего Соглашения для государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий орган осуществляется силами и за счет Арендодателя. Арендатор обязуется оказывать необходимое содействие и предоставить все необходимые документы для регистрации настоящего Соглашения незамедлительно после получения запроса от Арендодателя.  
11. Настоящее Соглашение составлено и подписано в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя и Регистрирующего органа и два экземпляра для Арендатора.

### 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16 Адрес для почтовых отравлений: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16 ОГРН 10775996756, ИНН 7723627413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 112, литер Б ИНН 7814148471 КПП 781401001 ОГРН 1037832048605 ОКПО 71385386 Филиал ОПЕРУ ПАО Банк ВТБ в г. Санкт-Петербурге Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 30, лит. А БИК 044030704 р/с 4070 2810 5300 6000 4574 к/с 3010 1810 2000 6000 0704
М.П.  /Ю.А. Короткова/	М.П.  /Маскин М.Ю./

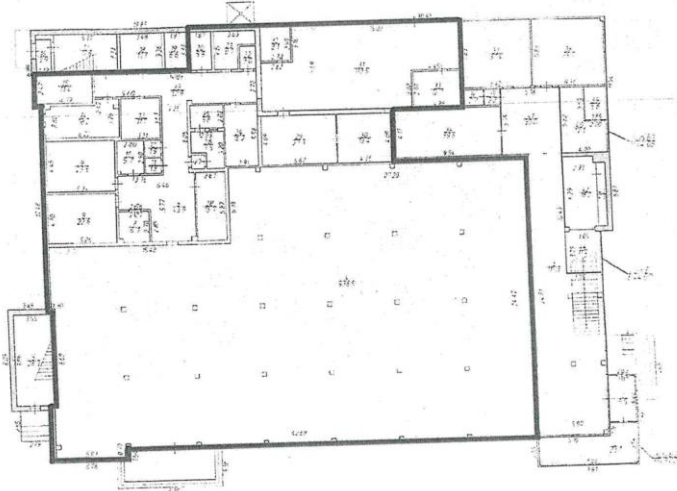


Дополнительное соглашение № 1 от 08.08.2013 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

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

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

План 1 этажа



Границы Помещения обведены зеленой линией

<b>Арендодатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять»  Ю.А. Короткова/	<b>Арендатор:</b> ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Савушкина дом 112, литер Б  М.И. Маскин /Маскин М.Ю./
--	---





г. Москва

Договор аренды № А5/19-АР

08 октября 2019 года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслонхужда Бустонович** (ОГРНИП: 317505000006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор» и/или «настоящий Договор») о нижеследующем.

#### Термины, используемые в Договоре

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

«Коммунальные расходы» означает суммы, эквивалентные стоимости потребляемых в Помещениях коммунальных услуг, в том числе: электроэнергия, теплоснабжения, водоснабжения, канализации, водоотведения сточных вод и сброса загрязняющих веществ в составе сточных вод.

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

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

«Прилегающая территория» означает территорию, прилегающую к Зданию, в котором находятся Помещения.

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

#### 1. Предмет Договора

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

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

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

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

1

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

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

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

#### 2. Порядок передачи Помещений

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

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

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

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

#### 3. Права и обязанности Сторон

##### 3.1. Права и обязанности Арендодателя:

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

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

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

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

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

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

2

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 106 из 139

Financial

Consulting  
Group



106



передаче Помещений в аренду.

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

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

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

3.1.10. Арендодатель имеет право приостановить предоставление коммунальных ресурсов и иных услуг на период, в течение которого Арендатором нарушается обязательство, предусмотренное настоящим Договором, не используя право, предусмотренное пп.5.3.1. настоящего Договора.

### 3.2. Права и обязанности Арендатора:

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

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

3.2.3. Арендатор обязан использовать Помещения исключительно по целевому назначению, не ухудшать своими действиями техническое состояние Помещений, содержать Помещения в полной исправности, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила техники безопасности, а также обеспечивать надлежащее санитарное состояние Помещений. Арендатор не вправе проносить в Помещения или хранить в Помещениях какие-либо легко воспламеняющиеся материалы и вещества (исключение составляет упаковочная тара), горючие, взрывоопасные и токсичные жидкости, материалы и вещества.

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

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

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

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

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

3.2.9. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получать все документы, необходимые ему для осуществления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации своей деятельности в Помещениях согласно их целевому назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора.

3.2.10. Арендатор обязан содержать Помещения в полной исправности и надлежащем

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4





## 4. Платежи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10. Арендатор дополнительно к Постоянной части арендной платы оплачивает Переменную

5

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

- a) счета;
- b) счета-фактуры;
- c) счета-фактуры;
- с) акта оказанных услуг, включая расчет стоимости потребленных услуг.

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

5.3.1. по инициативе Арендодателя по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента направления уведомления о расторжении:

- при использовании Помещений не по назначению, указанному в п.1.4 настоящего Договора;
- если состояние переданных в аренду Помещений ухудшено, за исключением случая, когда ущерб и (или) неисправность возникли по вине Арендодателя;
- если Арендатор более 2 (Двух) раз в течение календарного года нарушил установленные

6





Договором сроки платежей;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7

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

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

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

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

## 6. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

Положения настоящего пункта Договора подлежат применению к правоотношениям Сторон в случае, если иные меры ответственности не предусмотрены соответствующими положениями настоящего Договора.

6.5. Неустойка выплачивается на основании письменного требования Стороны, содержащего расчет суммы, предъявляемой к оплате, направленного другой Стороне.

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

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

## 7. Форс-мажор

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

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

8





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

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

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

#### 8. Порядок разрешения споров

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

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

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

#### 9. Заключительные положения

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

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

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

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

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

9.4. Приложения к настоящему Договору:

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

#### 10. Адреса и реквизиты Сторон

<p><b>Арендодатель</b> Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять» Адрес: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16 ИНН: 7723627413, КПП: 770401001 р/с: 40701810000000000455 в Банк ГТБ (АО) БИК: 044525823</p>	<p><b>Арендатор</b> Индивидуальный предприниматель <b>Набиев Аслонхужда Бустонович</b> ИНН: 504707817567, ОГРИП: 317505000006698 ИИН: 504707817567, ОГРИП: 317505000006698 Паспорт: 46 14 677346, выдан Отделением по городскому округу Фрязино Межрайонного ОУФМС России по Московской области 29.10.2014 Адрес: 141195 Россия, Московская область, Фрязино, ул.60 лет СССР, д.1, кв.126</p>
--	---

9

к/с: 30101810200000000823  
E-mail: rent@kspcapital-am.ru



/Короткова Ю.А./

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

/Набиев А.Б./

10

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440

Страница 110 из 139

Financial

Consulting

Group



110

Приложение №1  
к Договору аренды № 15/19-18  
от 08.10.2019

Постажный план 1 этажа



Постажный план 2 этажа



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

  
/Короткова Ю.А./

Арендатор  
ИП Набиев Аслоухуджа Бустонович

  
/Набиев А.Б./







Приложение №3  
к Договору аренды № 15/19-18  
от 08.10.2019

АКТ<sup>1</sup>  
приема-передачи нежилых помещений в аренду  
(форма)

Московская область, г.Егорьевск «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслонхужда Бустонович** (ОГРНИП: 317505000006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилые помещения (далее по тексту - «Помещения») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять четыре десятых) кв.м., состоящее из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, указанные на поэтажном плане (Приложение № 1 к Договору).

2. Указанные нежилые помещения осмотрены Арендатором. Техническое состояние нежилых помещений при осмотре удовлетворительная и позволяет их использовать в целях, предусмотренных Договором. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию нежилых помещений.

3. Передаваемые нежилые помещения соответствуют / не соответствуют техническим и санитарным нормам (нужное подчеркнуть).

4. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию коммуникаций, находящихся в нежилых помещениях.

5. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

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

 /Короткова Ю.А./

Арендатор  
ИП Набиев Аслонхужда Бустонович

 /Набиев А.Б./

<sup>1</sup> в случае необходимости форма акта может содержать иную информацию, прямо не указанную в настоящем приложении

Приложение №4  
к Договору аренды № 15/19-18  
от 08.10.2019

Акт возврата<sup>2</sup>  
нежилых помещений  
(форма)

Московская область, г.Егорьевск «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслонхужда Бустонович** (ОГРНИП: 317505000006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Арендатор возвратил, а Арендодатель принял нежилые помещения (далее по тексту - «Помещения») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять четыре десятых) кв.м., состоящее из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, указанные на поэтажном плане (Приложение № 1 к Договору).

2. Арендодатель принял Помещения, указанные в п.1 Акта.

3. Стороны взаимных претензий не имеют.

4. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

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

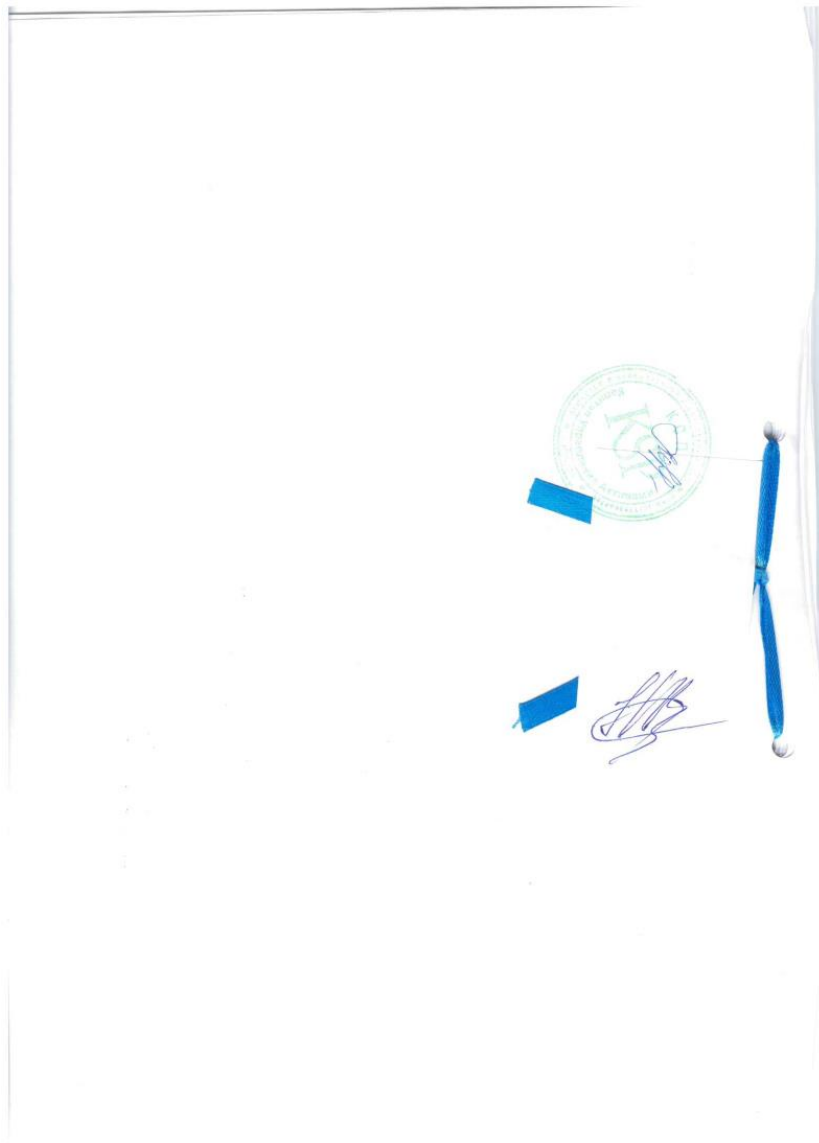
 /Короткова Ю.А./

Арендатор  
ИП Набиев Аслонхужда Бустонович

 /Набиев А.Б./

<sup>2</sup> в случае необходимости форма акта может содержать иную информацию, прямо не указанную в настоящем приложении



АКТ<sup>1</sup>

приема-передачи нежилых помещений в аренду

Московская область, г.Егорьевск

08 октября 2019 года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслонхужда Бустонович** (ОГРНИП: 31750500006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № 2/19-12 от 08 октября 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

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

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

  
/Короткова Ю.А./

Арендатор  
ИП **Набиев Аслонхужда Бустонович**

  
/Набиев А.Б./

<sup>1</sup> в случае необходимости форма акта может содержать иную информацию, прямо не указанную в настоящем приложении

*Всх N 15/2019/09/10/155 от 10.09.2019*



**Дополнительное соглашение № 1**  
к Договору аренды № А5/19-18 от 8 октября 2019 г.


г. Москва 26 июня 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
**Индивидуальный предприниматель Набиев Аслонхужда Бустонович** (ОГРНИП: 31750500006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности - «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее - Соглашение) к Договору аренды № А5/19-18 от 8 октября 2019 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п.4.1. Договора и его подпункты в следующей редакции:  
«4.1. Арендатор обязан своевременно выплачивать Арендодателю Постоянную часть арендной платы в следующем порядке:  
4.1.1. За период с даты подписания акта приема-передачи нежилых помещений в аренду по 31.10.2019 Постоянная часть арендной платы составляет 75 757 (Семьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят семь) рублей 57 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ;  
4.1.2. За период с 01.11.2019 по 30.11.2019 Постоянная часть арендной платы составляет 90 909 (Девяносто тысяч девятьсот девять) рублей 09 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ;  
4.1.3. За период с 01.12.2019 по 29.02.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц.  
4.1.4. За период с 01.03.2020 по 31.05.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 833 333 (Восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц.  
4.1.5. За период с 01.06.2020 по 30.09.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 541 666 (Пятьсот сорок одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц.  
4.1.6. За период с 01.10.2020 по 30.09.2021 Постоянная часть арендной платы составляет 883 333 (Восемьсот восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц.  
4.1.7. За период с 01.10.2021 по 18.09.2022 Постоянная часть арендной платы составляет 936 333 (Девятьсот тридцать шесть тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц.»  
2. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора. В случае противоречия положений Соглашения положениям Договора, приоритет имеют положения Соглашения.  
3. Соглашение составлено в 3 (три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты его подписания Сторонами и применяется к правоотношениям Сторон, возникшим с 29.02.2020.

Арендодатель: Арендатор:  
**КСП Капитал Управление Активами ДУ** **ИП Набиев Аслонхужда Бустонович**  
«Активо пять»

   
**О.А. Короткова** **А.Б. Набиев**



Дополнительное соглашение №2 от 20.08.2019 г. к Договору аренды нежилых помещений №ЕГ-09 от 08.08.2013 г.  
Коммерческая тайна ООО «Лента», Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д.112, лит. Б.

**Дополнительное соглашение № 2**  
к Договору аренды нежилых помещений № ЕГ-09 от 08.08.2013 г.

г. Москва «20» августа 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять»** (ИНН 7723627413, ОГРН 107775996756), в лице генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Лента»** (ИНН 7814148471, ОГРН 1037832048605), в лице директора практики по недвижимости Маскина Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07.02.2017, зарегистрированной в реестре за № 4-1682, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 (далее - «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № ЕГ-09 от 08.08.2013 г. (далее - «Договор») о нижеследующем:

- Изложить п. 1.2. Договора в следующей редакции:  
«1.2. «Здание» - нежилое здание (магазин «Самохвал»), расположенное по адресу: Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, кадастровый номер: 50:30:000000.1729, общей площадью 3320,9 кв. м, с находящимся в нем Помещением».
- Термины и определения, используемые в Соглашении, имеют значение, содержащиеся в тексте Договора.
- Обязанность по подаче Соглашения на государственную регистрацию, и расходы, связанные с этим, возлагаются на Арендатора.
- Во всем остальном действуют условия Договора.
- Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в количестве экземпляров, равном количеству экземпляров Договора.
- Подписи Сторон:

Арендодатель: КСП Капитал УА ООО ДУ. ЗПИФ  
недвижимости «Активо пять»  
(ИНН 7723627413, ОГРН 107775996756)

Арендатор: ООО «Лента»  
(ИНН 7814148471, ОГРН 1037832048605)

Генеральный директор

Директор практики по недвижимости ООО «Лента»



Короткова Ю.А. /



Маскин М.Ю. /





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

Произведена государственная регистрация  
Участия в сделке

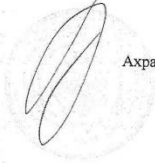
дата регистрации 03 «сентября» 2019 года

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

Государственный регистратор Хушева А.З.

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

Государственный регистратор



Ахрапоткова Т.В.



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

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

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

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,85	5,53	14,89

**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	1,16
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,06	1,19

**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)	1,02	0,96	1,07

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,05	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
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)	1,09	1,04	1,13

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским Большим кольцом (МБК)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,17

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

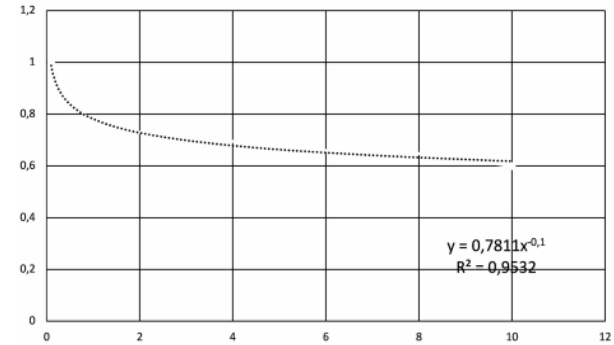
**4. Расположение относительно красной линии**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,14	1,07	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некружной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11

**5. Общая площадь\***

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
<0,1		1,00	1,11	1,23	1,37	1,50	1,67
0,1-0,5		0,90	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50
0,5-1		0,81	0,90	1,00	1,11	1,22	1,36
1-5		0,73	0,81	0,90	1,00	1,10	1,22
5-10		0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,11
>10		0,60	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00

**Зависимость коэффициента от площади**



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



## 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 планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	- Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	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	1,06	1,28	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 участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения 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, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников 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 применяют корректировку на коммуникации.

[← Назад](#)[Вперед →](#)



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 (МБК)	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МБК	1,05	1,04	1,07

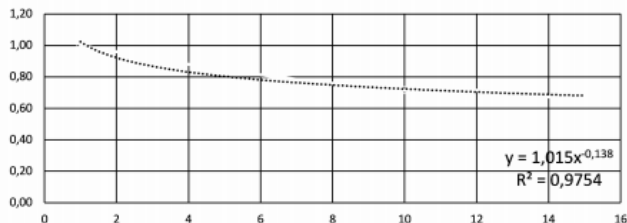
\* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

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

4. Удаленность от метро\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	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

Зависимость коэффициента от расстояния до метро



\* 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)

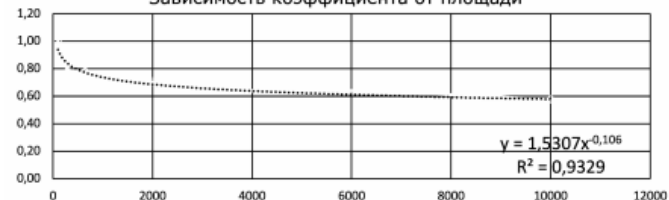
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,22	1,10	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некупной 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

Зависимость коэффициента от площади



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



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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,50	8,25	14,31
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,95	8,12	15,05

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,05

3. Местоположение

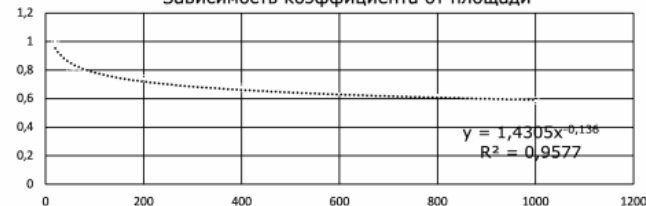
а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,04	1,02	1,07

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16

Зависимость коэффициента от площади



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

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,25	1,10	1,40
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,25	1,15	1,36

9. Общее состояние здания

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



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

### 13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

#### 13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

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

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

412

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

### 13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

#### 13.1.2.1. Значения скидок на торг на активном рынке

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,7%	8,2%	9,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	9,3%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,7%	8,2%	9,2%
4. Стрит-ритейл	8,7%	8,1%	9,2%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	9,5%	10,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5%	10,7%	12,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	6,8%	8,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,5%	6,7%	8,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,3%	6,6%	7,9%
4. Стрит-ритейл	7,5%	6,9%	8,1%
5. Объекты свободного назначения	7,5%	6,9%	8,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	9,2%	10,8%

439





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 объектах-аналогах

\*\* 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. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина незагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,65	10,03	20,10
Величина незагрузки 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

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



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

### 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	9,1%	10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4%	13,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,6%	11,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,3%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,8%	13,2%

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	4,6%	15,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2%	18,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	4,9%	16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0%	18,0%



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

Москва - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Продам - Здание

### Продажа здания с арендатором. 8,3 года окупаемость

50 000 000 ₽ ▾  
79 365 ₽ за м²  
или [предложите свою цену](#)

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

8 958 794-59-70

Написать сообщение  
Отвечает около часа

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**Кацман**  
 Частное лицо  
 На Авито с октября 2020  
 Завершено 3 объявления  
 Экологический вклад -173 кг CO<sub>2</sub>

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**Онлайн-показ**  
 Можно посмотреть по видеосвязи

Сообщения

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



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

avito.ru/lyubuchany/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodazha\_zdaniya\_s\_arendatorom\_83\_goda\_okupaemost\_2788711912

### О здании

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 630 м<sup>2</sup>  
Высота потолков: 4 м  
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 100 кВт, можно [увеличить](#)  
Отопление: автономное  
Тип сделки: **продажа**  
Арендаторы: помещение сдано

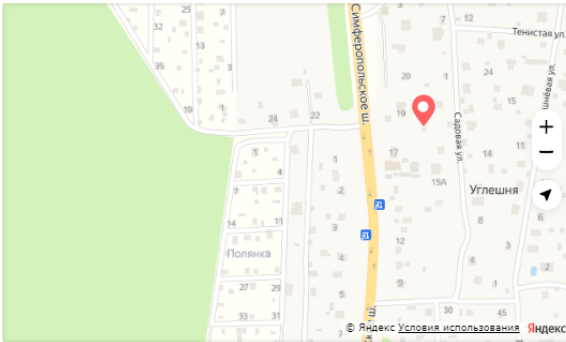
**50 000 000 Р** ▾  
79 365 Р за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)

8 958 794-59-70

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

### Расположение

Московская область, г.о. Чехов, д. Угleshня, 18 [Скрыть карту](#)



### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

**Кацман**  
Частное лицо  
На Авито с октября 2020  
Завершено 3 объявления  
[Экологический вклад –173 кг CO<sub>2</sub>](#)

17 объявлений пользователя  
[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

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


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

voskresensk.cian.ru/sale/commercial/278273648/

### Арендный бизнес, 2 140 м<sup>2</sup>

Московская область, Воскресенск. Цемгигант микрорайон. ул. Ленинская, 22 [На карте](#)  
Новорязанское шоссе, 92 км от МКАД

В избранное [Пожаловаться](#)



2 фото

<b>2 140 м<sup>2</sup></b> Площадь	<b>1</b> Этаж	<b>1 000 000 Р/мес.</b> Прибыль
---------------------------------------	------------------	------------------------------------

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

- Высота потолков: 3.5 м
- 2 отдельных входа
- Эл. мощность: 160 кВт
- Открытая планировка

Арендаторы: Пятёрочка. Доходность: от 7.50%. Звоните, чтобы узнать подробности.  
ID: 159566

Остались вопросы по объявлению?

160 000 000 Р

Следить за изменением цены

УСН

+7 917 591-32-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**INVEST 7**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Отдел продаж INVEST 7  
★ 4.2 - 5

Отзыв о сайте

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

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 126 из 139

Financial  
Consulting  
Group



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156760
🔍 📄 ☆ 📱 🏠 🌐

**MALINA PROPERTY**

Аренда и продажа  
коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Продажа здания с супермаркетом Перекресток

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ПОТ 156760) г. Ступино, мкр. Новое Ступино, ул. Петра Великого д. 1 Царицыно (транспорт от метро) 4545

Расположение  
Как доехать

Панорама  
Объекты рядом

Скачать  
презентацию  
объекта

Цена объекта :	Цена за м2 :
110 000 000 ₪	73 529 ₪
Площадь	1 496 м2
Этаж	1
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	6 м
Мощность электроэнергии	300 кВт
Парковка	Перед фасадом

### Информация по арендатору

Арендатор:	супермаркет "Перекресток"
Срок договора аренды от:	09.2012
Срок договора аренды до:	09.2024
Месячная аренда плата:	850 000 руб.
Годовой арендный поток:	10 200 000 руб.
Окупаемость:	10.8 лет (без учета индексации)
Доходность	9.3% годовых

### Коммерческие условия

Цена за м2 :	73 529 руб
Общая стоимость :	110 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

👁️ ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ

₪ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

ОПИСАНИЕ

ВОПРОСЫ

Продажа торгового здания 1496 м2 с арендатором (супермаркет "Перекресток") в мкр. Новое Ступино, ул. Петра Великого, стр.1 (60 минут транспортом от метро "Царицыно", 1 линия домов.

Отдельно стоящее здание, открытая планировка, отдельный вход с фасада и отдельных вход зона разгрузки , высота потолка - 6 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 300 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал. Земельный участок 4 724 м2 в собственности.

Помещение располагается в центре нового микрорайона. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Конкуренты отсутствуют.

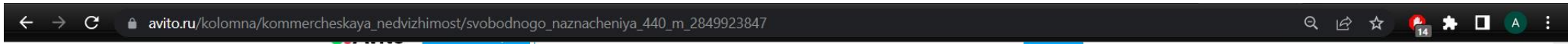
Арендатор: продуктовая сеть "Перекресток", долгосрочный договор на 12 лет с 09.2012 года, месячная арендная плата - 4,5 % от ТО (средний показатель 850 000 руб./мес). Окупаемость - 10,8 лет.

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





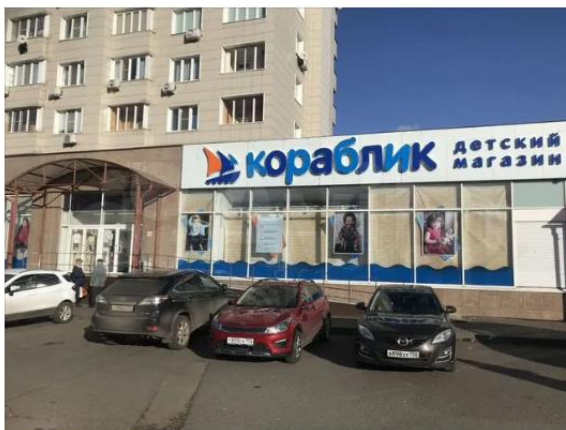
Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода



Москва - Сдам - Помещение свободного назначения

**Свободного назначения, 440 м<sup>2</sup>**

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



Только на Авито  
Недвижимость не нашлась на ...

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеос...

**440 000 Р в месяц** ▾

1 000 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 440 000 Р  
или [предложите свою цену](#)

8 958 472-96-79

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

- Ещё сдаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Олег

Арендодатель  
На Авито с октября 2015  
Завершено 24 объявления

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**О помещении**

- Вход: с улицы
- Отдельный вход: есть
- Общая площадь: 440 м<sup>2</sup>
- Этаж: 1
- Отделка: офисная
- Отопление: центральное
- Тип аренды: прямая
- Арендные каникулы: есть

Сообщения

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

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 128 из 139




Financial  
Consulting  
Group

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

← → ↻
avito.ru/kolomna/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_440\_m\_2849923847
🔍 📄 ☆ 🔔 14 🗄️ 🌐

### Расположение

Московская область, Коломна, ул. Гагарина, 7Ак1 Скрыть карту ^



### 440 000 ₪ в месяц ▾

1 000 ₪ в месяц за м², залог 440 000 ₪  
или [предложите свою цену](#)

8 958 472-96-79

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Олег  
Арендодатель  
На Авито с октября 2015  
Завершено 24 объявления

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Описание

Сдаётся торговое помещение общей площадью 440 м2.  
Первый этаж, отдельный вход, паркинг, большой трафик. Рядом расположен крупный продовольственный рынок (РК Афганец)

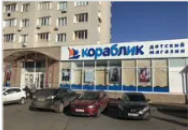


### О здании

Тип здания: **торговый центр**      Парковка: **на улице, бесплатная,**  
Удалённость от дороги: **первая линия**      **подходит для грузового транспорта**

---

№ 2849923847 · 3 февраля в 10:44 · 76 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

### Похожие объявления

Сообщения ▾

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


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






← → ↻
avito.ru/kolomna/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_721\_m\_2786631323
🔍 ↗️ ☆ 🔔 14 ⚙️ 🗨️ 👤 ⋮

Москва · ... · Коммерческая недвижимость · Сдам · Торговое помещение

### Торговая площадь, 721 м²

♥️ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку



1 000 ₽

в месяц за м²

1 000 ₽ в месяц за м², без залога  
или [предложите свою цену](#)

8 917 521-49-75

Написать сообщение
 🟢 Онлайн

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Анна**  
Компания  
На Авито с февраля 2015  
Завершено 38 объявлений

A

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

📍

**Только на Авито**

Недвижимость не нашлась на ...

📺

**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеос...

### О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 4.5 м
Отдельный вход: есть	Отделка: офисная
Общая площадь: 721 м²	Тип аренды: субаренда
Аренда части: возможна	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	

### Расположение

источник: данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя провайдера/сооптвенника

Сообщения ⌵

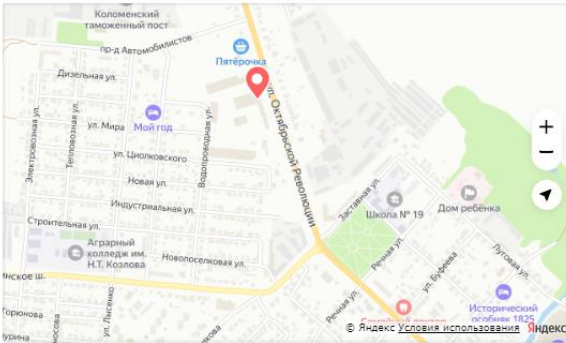


## Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

avito.ru/kolomna/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_721\_m\_2786631323

### Расположение

Московская область, Коломна, ул. Октябрьской Революции, 128 [Скрыть карту](#)



### 1 000 ₽

**В месяц за М<sup>2</sup>** ▼

1 000 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, без залога или [предложите свою цену](#)

8 917 521-49-75

[Написать сообщение](#)  
Онлайн

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё сдаёт?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

**Анна**  
Компания  
На Авито с февраля 2015  
Завершено 38 объявлений

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

### Описание


Помещение Свободного назначения, отдельный вход с улицы, площадь помещения 721 м. В помещении располагалось Кафе, на данный момент готовы рассмотреть разные позиции Арендаторов.

### О здании

Тип здания: **торговый центр**      Количество парковочных мест: **55**  
Парковка: **на улице, бесплатная**

№ 2786631323 · 20 февраля в 11:23 · 405 просмотров (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Похожие объявления



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

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

← → ↻ 🔒 100real.ru/kolomna/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-kolomenskiy-g-o-pr-t-kirova-24-9615574 🔍 📄 ☆ 📱 🗨️ 🌐

**Аренда** / Коломна / Аренда коммерческой недвижимости / Помещения свободного назначения / Объявление №9615574

Продажа  
Посуточно  
По часам  
Сниму  
Куплю  
Форум

### Сдам помещение свободного назначения в аренду


**1 370 000** рублей / за всё  
Без залога

Московская область, Коломна, Коломенский г.о., пр-т Кирова, 24

**Т** Татьяна  
+7(958)709-39-38  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

Перезвоните мне    Написать сообщение    🔔 Это моё объявление

🗨️ Пожаловаться    📝 Оставить отзыв



**Описание**

Сдается в аренду двухэтажное здание (подземных этажей - 1), площадью 1145 кв. м., расположенное в центре г. Коломны на одной из центральных улиц. Отличный пешеходный и автомобильный трафик, в непосредственной близости остановки общественного транспорта. Собственная парковка для персонала и парковочные места для посетителей. Здание с современным ремонтом, дизайнерские решения интерьера. Выделенная мощность - 160 Квт.

Прекрасно подойдет под медицинский центр, современный торговый центр, магазины и прочее. Возможна аренда частями. Арендаторам без комиссии!!!

**Параметры объекта**

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

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 132 из 139

Financial  
Consulting  
Group



## Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)


The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 22-hectare industrial plot in Moscow. The browser address bar shows the URL: avito.ru/moskovskaya\_oblast\_chehov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_22sot\_promnaznacheniya\_2836619334. The listing title is "Участок 22 сот. (промназначения)". The price is listed as 10,000,000 RUB, with a note that it is 454,545 RUB per hectare and a link to "предложите свою цену". There are buttons for "Добавить в избранное", "Сравнить", and "Добавить заметку". A large photo shows a snowy road next to a plot. Below it are several smaller thumbnail images. To the right, there is a contact number "8 916 091-64-24", a "Написать сообщение" button, and a "Спросите у продавца" section with a "Здравствуйте!" input field and buttons for "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The seller's name is "Евгений", a private individual who has been on Avito since November 2010. There are buttons for "21 объявление пользователя" and "Подписаться на продавца". At the bottom, there is a "Сообщения" button.

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



## Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

avito.ru/moskovskaya\_oblast\_chehov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_22sot\_promnznacheniya\_2836619334
🔍 🏠 ⭐ 🔔 ⚙️ 🗨️ 🌐



## 10 000 000 ₽

454 545 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 916 091-64-24

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца


Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Евгений**  
 Частное лицо  
 На Авито с ноября 2010



21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

### Описание

Горячее предложение! 🔥🔥🔥 Таких объектов на продаже в городе нет и не будет. Продаётся отличный земельный участок в городе под коммерцию в классной локации. Вид разрешённого использования 4.4 (магазины). Идеально подходит под торговую галерею (некапиталку). Так же подходит под размещение магазина, офисного центра, спортивного центра, медицинского центра, ветеринарного центра, досугового центра, банного комплекса, ресторана, сервисного центра, мойки и т.д. (по генплану общественная деловая зона). Не попадает в зону КВРП и это очень важно. Участок ровный, отсыпан в уровень с дорогой. Есть не большое обременение по газу, на фото с кадастровой карты видно (зелёная полоса). Прилегающая территория, которая будет в вашем распоряжении составляет порядка 10 соток. Очень классное расположение: в 350 метров от Симферопольского шоссе, в самом крупном и развитом микрорайоне города (микрорайон Губернский состоит из высотных домов с численностью населения около ста тысяч человек), сейчас вокруг него строятся новые коттеджные посёлки, что обеспечит ещё увеличение численности населения, рядом с участком расположены действующие магазины, гостиница, ресторан, мойки, фабрика и т.д. Первая линия дороги с очень большим трафиком, ведущей в много деревень и коттеджных посёлков. На против участка расположена остановка общественного транспорта. Правильная вечерняя и дачная сторона. Подключено электричество 15 кВт, возможность увеличения есть. При необходимости, возможно подключение к газу, водоснабжению и канализации. К участку есть существующий законный съезд с основной дороги и это очень важно. Не упустите возможность сейчас купить классный участок под ваш бизнес или инвестицию в хорошем месте и сохранить ваши деньги.

Сообщения

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

## Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

avito.ru/beloozyorskij/zemelnye\_uchastki/uchastok\_225ga\_promnaznacheniya\_1991534289


**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Белозёрский

Москва · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

## Участок 2,25 га (промназначения)

60 000 000 ₽  
266 667 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 932 666-24-46

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агент  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2011  
Завершено 14 объявлений  
Документы проверены

5 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 225 сот.      Расстояние от МКАД: 43 км

### Расположение

Московская область, г.о. Воскресенск, д. Цибино, Центральная ул., 2А  
Егорьевское шоссе, 43 км      Скрыть карту

Сообщения

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

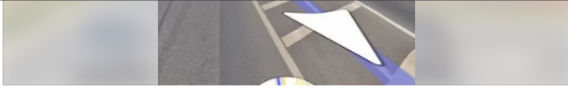

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 135 из 139

Financial  
Consulting  
Group



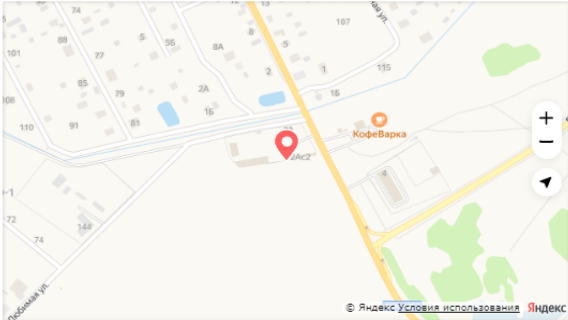
## Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

avito.ru/beloozyorskij/zemelnye\_uchastki/uchastok\_225ga\_promznacheniya\_1991534289
🔍 🏠 ☆ 📱 15 ⚙️ ☰ 🖥️ 🌐

**Об участке**  
Площадь: 225 сот.      Расстояние от МКАД: 43 км

**Расположение**  
Московская область, г.о. Воскресенск, д. Цибино, Центральная ул., 2А  
Егорьевское шоссе, 43 км Скрыть карту ~



**Описание**  
Продам три земельных участка!  
50:29:0030214:1240  
50:29:0030214:1241  
50:29:0030214:1239

**60 000 000 ₺**  
266 667 ₺ за сотку  
[или предложите свою цену](#)

8 932 666-24-46

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Агент**  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2011  
Завершено 14 объявлений  
Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения ⌵

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

## Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

avito.ru/kurovskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_promnaznacheniya\_1808025763

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Куровское

Москва · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

### Участок 10 сот. (промназначения)

4 000 000 ₽  
400 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 909 233-57-06

**Константин**  
Частное лицо  
На Авито с октября 2016

2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 10 сот.      Расстояние от МКАД: 61 км

#### Расположение

Московская область, 46К-5004  
Егорьевское шоссе, 61 км      Скрыть карту

Сообщения

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

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 137 из 139

Financial  
Consulting  
Group





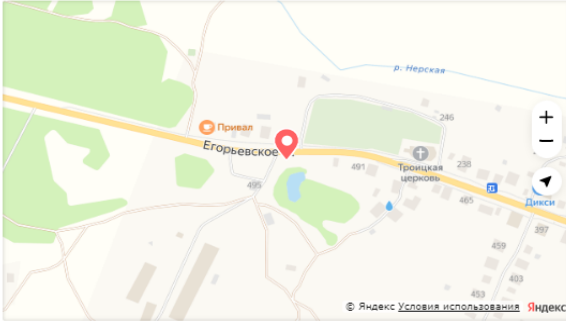
## Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

avito.ru/kurovskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_promnaznacheniya\_1808025763
🔍 📄 ☆ 📱 🗨️ 🏠 🌐

### Расположение

Московская область, 46К-5004  
Егорьевское шоссе, 61 км

Скрыть карту ~



## 4 000 000 ₽

400 000 ₽ за сотку

8 909 233-57-06

Константин  
Частное лицо  
На Авито с октября 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца


### Описание

Продаётся земельный участок, площадью 1000 м2, с кадастровым номером 50:24:0080215:701, расположенный по адресу: Московская обл., Орехово-Зуевский район, сельское поселение Соболевское, с. Хотечи. Под строительство магазина.

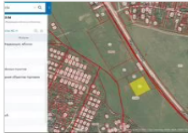
---

№ 1808025763 · 15 февраля в 16:46 · 1568 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться


### Похожие объявления



Участок 33 сот. (промназначения)  
**4 500 000 ₽**  
Московская область, Егорьевск, Егорьевское



Участок 100 сот. (промназначения)  
**9 000 000 ₽**  
Московская область, г.о. Егорьевск, д. Пантелеево.



Участок 10 сот. (промназначения)  
**1 700 000 ₽**  
Московская область, г.о. Егорьевск, д. Юрцово.

Сообщения



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

Передан через Диадок 02.03.2023 14:38 GMT+03:00  
a8542c1a-d8ef-46e3-b2dd-12d1e1005440  
Страница 138 из 139





### Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	02.03.2023 14:38 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	02.03.2023 15:07 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа