

14 февраля 2025 г.

Отчет об оценке №20250214-2

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза,
ул. Красная, по состоянию на 14 февраля 2025 г.





Конфиденциально

14 февраля 2025 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №09012024/3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 27 декабря 2023 г. и Заданием на оценку №3 от 05 февраля 2025 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, по состоянию на 14 февраля 2025 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, по состоянию на 14 февраля 2025 г. составила:

176 900 000 (сто семьдесят шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59: **170 868 000 (сто семьдесят миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная: **6 032 000 (шесть миллионов тридцать две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Основные факты и выводы	13
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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	57
Приложения	59



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

Объект оценки, включая права на объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная▶ Права на объект оценки: право собственности
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 14 февраля 2025 г.– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки

Передач через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 5 из 136



Дата оценки	▶ 14 февраля 2025 г.
Специальные допущения	▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



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. 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 передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью



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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – «СМАО»)



Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения отсутствуют

Иные существенные допущения

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами

- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Справка об эксплуатационных расходах здания предоставлена ООО «Активо-Инвест» – управляющей компании Объекта оценки



Заказчик	<ul style="list-style-type: none">▶ ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо двенадцать» (сокращенное название – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать»):<ul style="list-style-type: none">– 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи») в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:<ul style="list-style-type: none">– Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н– Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж– ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.– ИНН 7701910466 / КПП 770101001– Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/51037/24 от 02 ноября 2024 г., срок действия с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2026 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Проектная группа	<ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации оценщика	<ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич:<ul style="list-style-type: none">– 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/776/51036/24, выдан 02.11.2024 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2025 по 31.12.2025, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.– Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com– Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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 №09012024/3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 27 декабря 2023 г. и Задание на оценку №3 от 05 февраля 2025 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)

Номер отчета, дата составления

- ▶ Отчет №20250214-2 от 14 февраля 2025 г.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

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

Дата оценки

- ▶ 14 февраля 2025 г.

Дата осмотра

- ▶ 12 февраля 2025 г.

Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

- ▶ Не применялся

Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

- ▶ 138 960 000 рублей 00 копеек, без НДС

Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

- ▶ 214 900 000 рублей 00 копеек, без НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

- ▶ **176 900 000 (сто семьдесят шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:**
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59: **170 868 000 (сто семьдесят миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
 - Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная: **6 032 000 (шесть миллионов тридцать две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

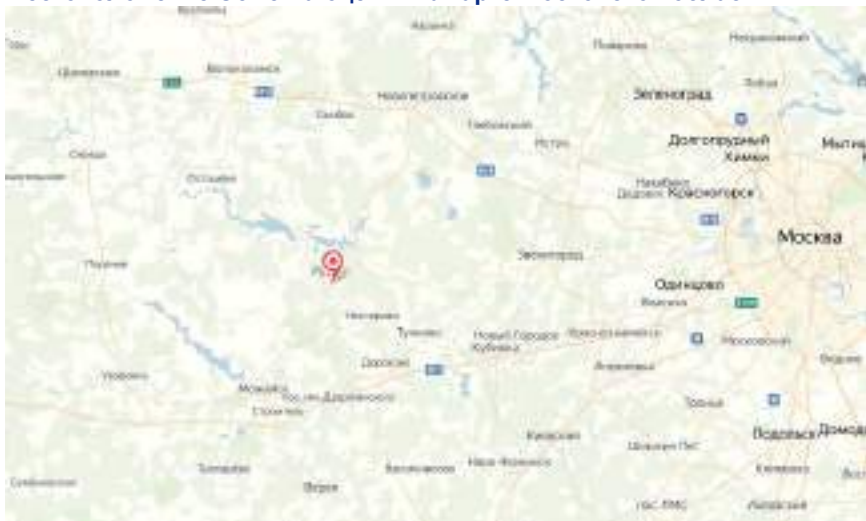
- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено



	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
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	57
Приложения	59



Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя

Основные характеристики здания

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

Источник: Анализ Исполнителя



Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Наименование	строение №2 торгово-складского комплекса
Назначение	нежилое
Фактическое использование	в качестве торгового комплекса
Общая площадь, кв. м	1 339,3
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Планировка	преобладает зальная
Высота потолка, м	6,53
Ограниченность доступа	отсутствует
Этаж	1 этаж
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	отличное
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Активо двенадцать»
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 17.09.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	50:19:0010203:1807
Кадастровая стоимость, руб.	66 414 005,35
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата публикации	08.06.2016
Адресной строкой	50:19:0010203:1829
Кадастровый номер	50:19:0010203
Адрес	Московская область, Рузский городской округ, п. Руза, ул. Красная
Площадь участка	2 874 кв. м
Статус	Уличный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Будущее целевое использование	Торгово-складской комплекс
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	5 943 748,14 руб.
Балансовая стоимость	2 058,11 руб./кв. м



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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.09.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 17.09.2020 г.
- ▶ Договор аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г.
- ▶ Соглашение о замене стороны в договоре аренды недвижимого имущества от 08.06.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 от 20.07.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 25.12.2017 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 27.12.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №4 от 12.03.2020 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №5 от 23.06.2022 г.
- ▶ Уведомление об индексации №183653 от 20.11.2023 г.
- ▶ Уведомление об индексации №223876 от 18.12.2024 г.
- ▶ Соглашение о замене стороны от 01.03.2021 г. в Договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г.
- ▶ Кадастровый паспорт №МО-16/ЗВ-1490302 от 06.06.2016 г.
- ▶ Договор страхования имущества №SYS2611108111 от 24 мая 2024 г.
- ▶ Техническое описание здания по состоянию на 08.07.2015 г.
- ▶ Справка о расходах от 12.02.2025 г.

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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



	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	21
▶ Анализ рынка Объекта оценки	24
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	57
Приложения	59



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(О)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен	8,40%	11,90%	7,40%	9,20%	6,00%	4,50%	4,00%
Ключевая ставка	5,70%	10,60%	9,90%	17,50%	21,30%	14,60%	10,40%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,50%	14,10%	14,60%	17,50%	11,60%	7,60%	7,10%

Источник: ЦБ РФ

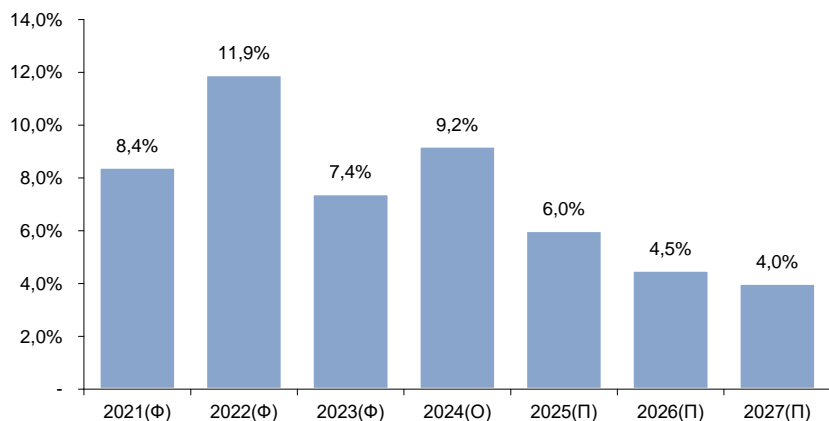
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г. после +3,2% г/г. месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г. после +4,8% г/г. в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в ноябре сохранила высокий прирост выпуска: +7,2% г/г. после +9,6% г/г. в октябре. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,8% после +21,9% месяцем ранее. С устранением сезонности в ноябре рост выпуска составил +0,8% м/м SA после +1,6% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г.
- Машиностроительный комплекс по-прежнему вносит основной вклад в рост обрабатывающей промышленности (вклад в рост обрабатывающего сектора +6,1 п.п.)
- В ноябре темпы роста машиностроительного комплекса остаются на двузначных отметках: +22,6% г/г после +29,5% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на очень высоком уровне: +61,8% после +70,7% в октябре. В ноябре из зоны отрицательных значений вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки: рост на +7,8% г/г после спада на -1,9% г/г в октябре (при этом эффект базы играет несущественную роль, к уровню двухлетней давности ускорение до +15,8% против +11,3% месяцем ранее). Прочие транспортные средства и оборудование сохранили высокий рост и остались практически на уровне прошлого месяца (+44,2% г/г после +44,0% г/г месяцем ранее). Автопроизводство в ноябре показало рост на +6,5% г/г после +15,6% г/г, производство электрооборудования увеличилось на +3,9% г/г после +9,3% г/г, а производство компьютеров и электроники – на +23,1% г/г после +49,9% г/г месяцем ранее. По итогам 11 месяцев 2024 г. в целом по комплексу рост составил +22,6% г/г.

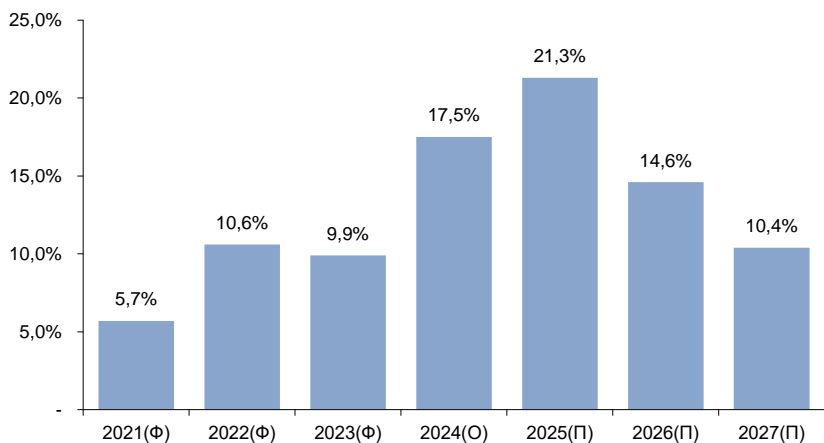
- Темпы роста металлургического комплекса в ноябре по сравнению с октябрём практически не изменились и составили +0,9% г/г. после +1,0% г/г. (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +7,2% после +11,5% месяцем ранее
- Деревообрабатывающий комплекс в ноябре показал рост на +2,4% г/г. после +7,2% г/г. в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +11,5% после +16,9% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост деревообрабатывающего комплекса составил +5,6% г/г.
- Добывающий сектор в ноябре показал улучшение динамик по сравнению с предыдущими месяцами: -1,3% г/г. после -2,0% г/г. в октябре, в том числе за счёт увеличения добычи угля (+2,3% г/г. после -1,0% г/г.). К уровню двухлетней давности в целом по добывающему сектору -2,0% в ноябре после -2,2% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора в ноябре отмечался рост на +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 г. динамика производства в целом по добыче полезных ископаемых составила -0,8% г/г.
- Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее. В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г. Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 г. объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.
- Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 г. динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.
- В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.
- Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита
- Рост платных услуг населению в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +11,5% после +16,9% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост платных услуг населению составил +11,5% г/г. В ноябре из зоны отрицательных значений вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки: рост на +7,8% г/г после спада на -1,9% г/г в октябре (при этом эффект базы играет несущественную роль, к уровню двухлетней давности ускорение до +15,8% против +11,3% месяцем ранее). Прочие транспортные средства и оборудование сохранили высокий рост и остались практически на уровне прошлого месяца (+44,2% г/г после +44,0% г/г месяцем ранее). Автопроизводство в ноябре показало рост на +6,5% г/г после +15,6% г/г, производство электрооборудования увеличилось на +3,9% г/г после +9,3% г/г, а производство компьютеров и электроники – на +23,1% г/г после +49,9% г/г месяцем ранее. По итогам 11 месяцев 2024 г. в целом по комплексу рост составил +22,6% г/г.

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



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

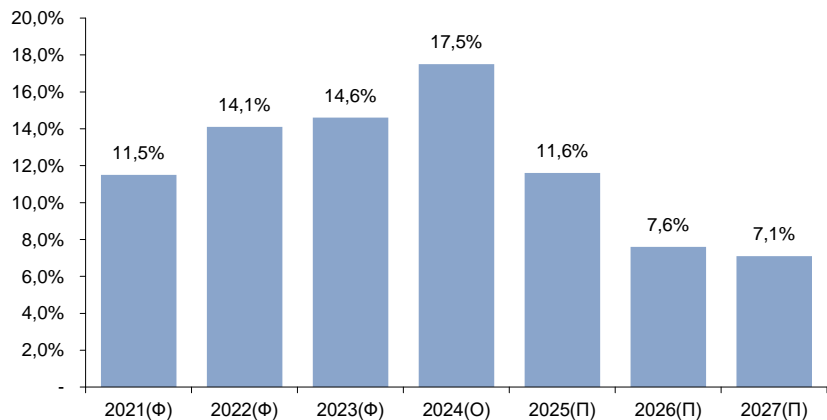
- ▶ В ноябре 2024 г. потребительские цены выросли на 1,43% (в октябре – на 0,75%). С сезонной корректировкой в годовом выражении прирост цен в ноябре составил 13,7% (в октябре – 8,5%, в 3 кв. 2024 г. – 11,3%, в 2 кв. 2024 г. – 8,9%, в 1 кв. 2024 г. – 5,9%). Годовая инфляция ускорилась до 8,88%, для базового ИПЦ годовой прирост увеличился до 8,28%
- ▶ Сводные показатели устойчивой инфляции по сравнению с предыдущим месяцем менялись разнонаправленно. Приросты цен по отдельным группам товаров и услуг, в большей степени отражающих устойчивые факторы инфляции, преимущественно снижались. В целом темпы роста как сводных показателей, так и цен отдельных групп товаров и услуг, которые отражают устойчивое ценовое давление, оставались высокими. Это свидетельство того, что расширение внутреннего спроса продолжает опережать возможности наращивания физических объемов выпуска. Дополнительным проинфляционным фактором последних месяцев, воздействующим на цены широкого круга товаров и услуг, является ослабление рубля, произошедшее осенью
- ▶ В ноябре вклад в ИПЦ товаров и услуг с волатильной ценовой динамикой вновь был существенно положительным после их отрицательного вклада в октябре. На эти компоненты приходится все ускорение роста общего ИПЦ. Основной вклад в рост внесли плодоовощная продукция и услуги мобильной связи
- ▶ Достигнутая жесткость денежно-кредитных условий формирует необходимые предпосылки для возобновления процесса дезинфляции и возвращения инфляции к цели, несмотря на повышенный текущий рост цен и высокий внутренний спрос. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0% в 2026 г. и будет находиться на цели в дальнейшем

Платежный баланс

- ▶ По итогам января – ноября 2024 года профицит счета текущих операций вырос до 57,4 млрд долларов США (49,5 млрд долларов США годом ранее). Ключевую роль сыграло увеличение положительного сальдо торгового баланса
- ▶ Профицит баланса внешней торговли товарами сократился до 6,3 млрд долларов США относительно уточненного показателя октября 2024 года за счет более существенного снижения экспорта товаров по сравнению с уменьшением импорта
- ▶ Дефицит баланса услуг стал меньше на 0,7 млрд долларов США до 2,1 млрд долларов США вследствие уменьшения расходов россиян в ходе зарубежных поездок
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов сократился на 0,5 млрд долларов до 1,1 млрд долларов США, что было обусловлено уменьшением сумм начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов

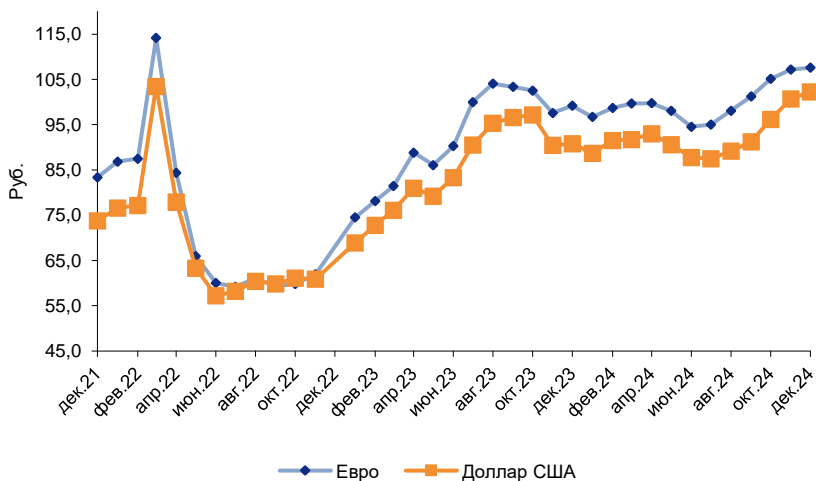


Прогноз роста номинальной заработной платы в России 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы
- ▶ Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 руб.
- ▶ По итогам 10 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер составил 84 017 руб.

Валютный курс

- ▶ Российский бюджет на 2025 г. составлен на основе подготовленного Минэкономразвития прогноза социально-экономического развития страны. Прогноз курса валют на 2025 год – 102,0 рублей за долл. США, на 2026 год – 104,0 руб. за долл. США, на 2027 год – 106,6 руб. за долл. США

По итогам января-ноября 2024 г. экономика России выросла в годовом выражении на 4,1%. Такой результат оказался выше даже традиционно оптимистичного целевого прогноза Минэкономки на 2024 г. в 3,9% и сильно выше его потенциальных устойчивых долгосрочных темпов в 1,5–2%. Хотя эффект базы продолжает играть не в пользу повышения годовых темпов роста экономики во втором полугодии, пока сезонно сглаженный рост ВВП квартал к кварталу остается стабильно высоким (0,45–0,46% с исключением сезонности во втором-третьем кварталах 2024 года. Кредитный стимул для экономики к концу года, по оценке Банка России, заметно ослаб, впрочем специалисты утверждают, что ставка – не главная преграда для инвестиций и роста компаний, заметно более значимы: отсутствие доступа к западному оборудованию или сверхвысокие цены на него, неопределенность экономической ситуации и дефицит кадров

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 23 из 136



Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

- ▶ 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: 8 651 260 чел. на 2024 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 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, передачей данных, юридической индустрией



- ▶ 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 земельемких форм крупного торгового бизнеса на прилегающих к МКАД территориях Московской области
- ▶ На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40% территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30 – 100 км от Москвы

Транспорт

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

Краткая характеристика г. Рузы

Основная информация

- ▶ г. Руза – город в Московской области России. Административный центр Рузского городского округа
- ▶ Площадь города – 17,38 кв. км
- ▶ Численность населения Рузского городского округа составляет 79 874 чел. (2024 г.)
- ▶ Город расположен на реке Рузе, в 80 км к западу от МКАД, в 60 км к юго-западу от Зеленоградского АО и в 40 км северо-западнее Троицкого АО города Москвы

Экономика

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

Транспорт

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- ▶ Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «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:
 - 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



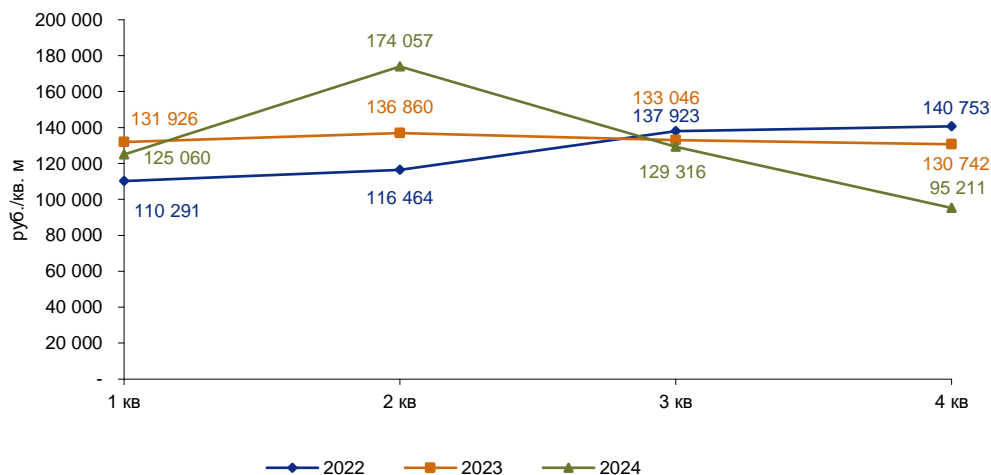
Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для нежилых зданий свободного назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ этаж расположения
 - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
 - ▶ наличие парковки
 - ▶ тип объекта
 - ▶ уровень отделки
 - ▶ инженерно-техническое состояние
 - ▶ площадь земельного участка
 - ▶ имущественные права на земельный участок
- Для земельных участков, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ удаленность от МКАД
 - ▶ площадь земельного участка
 - ▶ назначение земель, разрешенное использование
 - ▶ расположение относительно автомагистралей
 - ▶ наличие коммуникаций
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета



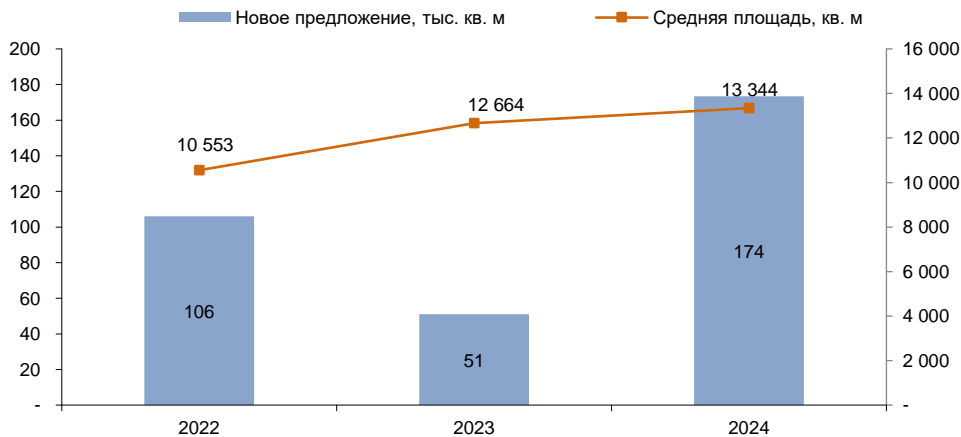
Анализ рынка Объекта оценки (5/10)

Цена продажи прочей коммерческой недвижимости в Подмоскovie, фев. 2022 - дек. 2024 г.



Источник: данные mirkvarfir, анализ Исполнителя

Динамика ввода торговых помещений в Московском регионе, 2022-2024 гг.



Источник: данные Nikoliers, анализ Исполнителя

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным mirkvarfir, по итогам 2024 г. в Московской области объем открытых торговых центров будет равен 55,3 тыс. кв. м

Цены

- ▶ По данным mirkvarfir, по итогу 2024 г. средняя стоимость продажи коммерческой недвижимости торгового назначения составила 131 443 руб./кв. м, за 2023 г. – 133 254 руб./кв. м и за 2022 г. – 127 818 руб./кв. м

Индикаторы рынка

- ▶ По данным компании Nikoliers, по итогам 2024 г. общий объем предложения торговых площадей составил 9
- ▶ По итогам 2024 г. в Московском регионе открыто 13 новых ТЦ
- ▶ Обеспеченность площадями в Москве составила 482 кв. м. на 1 000 чел. по итогам 2024 г.

Предложение

- ▶ По данным компании Nikoliers, по итогам 2024 г. объем нового строительства в Московском регионе составил 173,5 тыс. кв. м, или 13 объектов. Новое предложение было представлено только малоформатными торговыми центрами. В 2025 г. ожидается появление объектов «регионального» формата, например ТЦ в составе ТПУ «Селигерская» (GLA 58 тыс. кв. м)
- ▶ По заявлениям девелоперов, в 2025 г. объем нового предложение может достигнуть отметки в 620 тыс. кв. м. Однако, по оценкам специалистов компании Nikoliers, ввод не превысит 361 тыс. кв. м арендопригодной площади и в основном будет состоять из объектов, которые несколько раз переносили сроки открытия с более ранних периодов. Средняя площадь вводимых объектов в следующем году может вырасти на 13%, до отметки в 15 031 кв. м. Только треть нового предложения будет относиться к классическим торговым центрам (например, ТЦ «Среда Царицыно»), 24% новых торговых площадей откроются в составе МФК (например, МФК в составе ЖК «Остафьево» в Новой Москве), 31% — в ТПУ (например, ТЦ Portal в составе ТПУ «Нижегородская») и 11% — в стилобате ЖК (например, ТЦ «Мегалит» в стилобате ЖК «Олимп» в г. Королев)

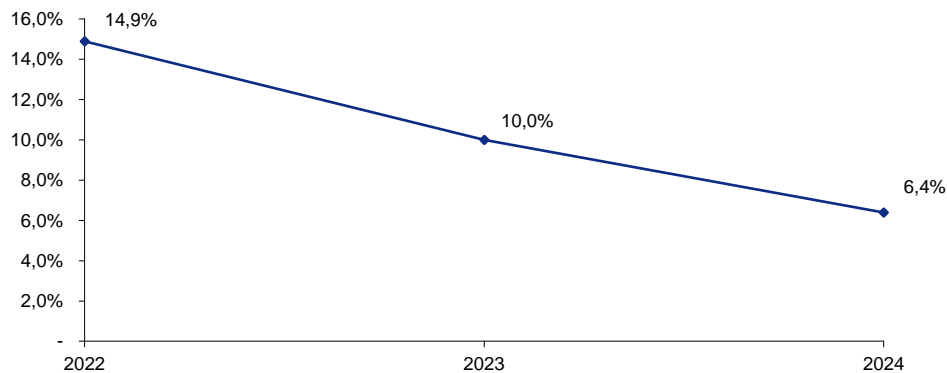
Посещаемость

- ▶ По данным компании Nikoliers, на 1,8% выросла посещаемость торговых центров Москвы, если сравнивать 11 мес. 2024 г. и 11 мес. 2023 г. Показатель посещаемости ТЦ за январь – ноябрь 2024 г. превысил результат аналогичного периода 2022 г. на 0,7%. Тем не менее индикатор все еще отстает от значения 2021 г. на 5,9%. Прогнозируется, что в 2025 г. посещаемость московских ТЦ будет соответствовать уровню 2024 г.



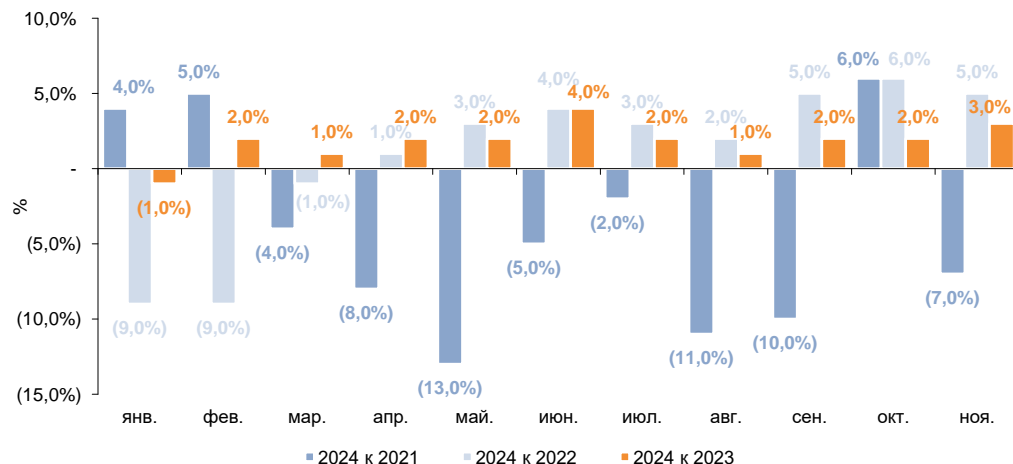
Анализ рынка Объекта оценки (6/10)

Динамика уровня вакантности торговых площадей в торговых центрах Москвы, 2022-2024 гг.



Источник: данные Nikoliers, анализ Исполнителя

Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (1–48 неделя)



Источник: данные Nikoliers, анализ Исполнителя

Вакантность

- ▶ По итогам 2024 г. уровень вакантности снизился на 0,5 п.п. относительно 3 кв. 2024 г. и на 3,6 п.п. относительно результата 2023 г. Наибольшую вакантность демонстрируют торговые центры районного формата – 15,5%; в столичных торговых центрах окружного формата отмечается вакантность на уровне 8,3%, в региональных – 4%, в суперрегиональных – 3,8%. По оценкам компании Nikoliers, в ближайшие три года средний уровень вакантности зафиксирован на уровне 6-7%, что будет связано с вводом новых малоформатных объектов и замедлением темпов развития российских и иностранных ритейлеров, что в целом сохранит баланс на рынке

Тенденции и прогнозы

- ▶ Снижение девелоперской активности и преобладание малоформатных объектов в объеме нового строительства привели к тому, что вакантность в торговых центрах достигла рекордно низкого значения за последние 10 лет
- ▶ По прогнозам компании Nikoliers, в ближайшие три года этот показатель останется стабильно низким, демонстрируя лишь незначительные колебания в пределах 0,5 п.п. Эти изменения будут связаны с выходом на рынок отдельных торговых центров регионального и суперрегионального форматов, с экспансией российских и иностранных брендов, а также с оптимизацией их уже открытых площадей
- ▶ Современные торговые центры трансформируются в lifestyle-хабы, предлагая посетителям не только шопинг, но и разнообразные возможности. Такие пространства становятся местом, где гармонично сочетаются развлечения, культура и комфортный досуг
- ▶ Например, в «Охта Молл» (г. Санкт-Петербург) посетители теперь могут приходить с питомцами благодаря политике pet-friendly, а в «МОБЕЛЬБУРГ» открыты коворкинг и лекторий для представителей творческих профессий. Эти инициативы делают торговые центры ближе к потребностям аудитории, предлагая уникальные впечатления и расширяя границы их использования
- ▶ Торговые центры стремятся создавать уникальные впечатления, которые невозможно повторить в онлайн-пространстве. Например, в ТРЦ «Гринвич» прошла выставка «Вселенная Гарри Поттера», погружающая гостей в магический мир через интерактивные комнаты и мастер-классы, а в ТРЦ VEER Mall установили стеклянный корт для чемпионата России по сквошу, что позволило зрителям стать частью спортивного события. Такой подход включает не только культурные и спортивные мероприятия, но и нестандартные акции, например организация открытой тренировки футбольного клуба «Ахмат» в ТРЦ «Грозный Молл». Такие инициативы помогают ТЦ выделяться на фоне конкурентов и увеличивать трафик



Анализ рынка Объекта оценки (7/10)

Сводные данные рынка купли-продажи по итогам 2 пол. 2024 г., руб./кв. м с НДС							
Экономическая зона	Направления	Торгового назначения			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
до =10 км от МКАД	Север	55 600	333 300	166 100	45 000	115 400	72 300
	Северо-восток	35 700	365 200	147 400	25 000	136 100	70 400
	Восток	34 700	367 600	158 500	27 300	140 000	65 000
	Юго-восток	36 500	400 500	220 100	25 000	112 700	53 700
	Юг	44 400	348 700	193 000	25 000	130 000	65 700
	Юго-запад	54 500	411 000	256 600	30 000	132 300	81 400
	Запад	53 900	390 400	204 000	41 000	102 000	77 600
	Северо-запад	88 300	427 100	189 100	51 700	118 200	72 200
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	57 400	225 600	105 300	24 700	130 000	48 300
	Северо-восток	28 500	298 400	119 500	17 700	114 000	46 900
	Восток	24 400	205 500	80 600	8 300	95 400	40 500
	Юго-восток	32 000	222 800	111 400	10 600	80 000	46 200
	Юг	43 600	252 100	139 900	21 300	108 000	57 400
	Юго-запад	34 400	317 600	168 600	21 400	101 400	64 300
	Запад	37 800	259 000	121 700	28 000	98 000	47 400
	Северо-запад	39 200	281 700	134 000	19 100	72 000	53 400
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	19 000	149 200	84 500	12 400	53 600	27 300
	Северо-восток	22 900	140 000	69 100	8 000	59 500	31 300
	Восток	15 100	135 100	69 600	8 800	41 200	21 300
	Юго-восток	19 000	140 400	73 700	5 500	43 800	17 600
	Юг	17 600	182 600	81 700	9 000	45 700	25 000
	Юго-запад	28 100	184 900	85 900	10 000	99 400	34 700
	Запад	21 700	134 100	93 100	15 000	41 300	25 100
	Северо-запад	18 000	154 600	81 300	5 000	70 000	29 600
за пределами МБК (А-108)	Север	19 500	165 400	75 100	5 100	50 000	19 700
	Северо-восток	х	х	х	х	х	х
	Восток	11 500	108 800	53 000	4 200	36 300	15 900
	Юго-восток	15 900	124 400	70 200	1 500	53 800	16 600
	Юг	17 700	146 400	69 200	2 300	65 000	16 800
	Юго-запад	15 000	113 700	65 300	4 600	37 000	19 000
	Запад	15 500	135 000	50 700	1 600	45 000	16 700
	Северо-запад	х	х	х	х	х	х

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды по итогам 2 пол. 2024 г., руб./кв. м/год с НДС							
Экономическая зона	Направления	Торгового назначения			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
до =10 км от МКАД	Север	6 900	78 000	24 000	9 000	42 000	22 200
	Северо-восток	7 200	84 400	23 200	4 600	40 000	20 700
	Восток	5 400	84 000	23 900	5 400	42 000	19 100
	Юго-восток	7 700	60 000	25 200	5 700	48 000	22 600
	Юг	6 000	72 000	29 300	4 500	38 200	22 700
	Юго-запад	7 700	68 100	28 800	9 400	49 500	26 600
	Запад	4 000	72 500	28 900	7 800	50 200	23 500
	Северо-запад	6 300	60 000	25 300	7 200	38 000	21 100
от =10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	4 000	39 600	14 500	4 000	22 800	12 700
	Северо-восток	4 800	50 000	17 500	4 800	36 000	15 200
	Восток	3 500	38 300	15 300	3 000	27 400	13 200
	Юго-восток	3 600	38 700	15 300	3 000	24 000	12 600
	Юг	4 300	42 000	18 700	4 700	30 300	16 400
	Юго-запад	6 000	38 500	20 700	6 000	30 200	17 100
	Запад	4 800	42 000	18 400	4 800	21 800	13 600
	Северо-запад	5 400	58 400	17 600	5 400	28 300	14 600
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	4 000	40 000	14 400	3 600	27 600	11 300
	Северо-восток	3 700	46 000	12 400	3 300	24 800	10 500
	Восток	3 500	15 000	11 000	3 600	14 400	9 600
	Юго-восток	3 900	24 000	11 400	3 900	15 000	10 500
	Юг	3 600	31 600	13 700	6 400	18 000	11 800
	Юго-запад	3 000	32 000	13 500	3 800	20 000	11 900
	Запад	3 800	36 000	17 600	4 800	19 700	13 900
	Северо-запад	4 000	42 000	13 500	4 700	20 000	12 300
за пределами МБК (А-108)	Север	4 500	24 000	10 600	4 200	13 200	8 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 000	20 200	10 000	6 000	15 000	9 100
	Юго-восток	4 500	25 200	13 300	5 700	15 000	10 700
	Юг	4 000	30 000	11 900	4 800	15 200	11 400
	Юго-запад	3 600	23 100	10 600	4 900	18 000	8 900
	Запад	3 800	28 000	12 000	3 600	18 000	9 400
	Северо-запад	Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8					

Источник: ООО «ПФК»



Анализ рынка Объекта оценки (8/10)

Предложения по продаже торговых площадей в Рузском и близлежащих районах Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
Одинцовский городской округ, Голицыно, Можайское шоссе, 158	878	111 250 000	126 694	https://www.cian.ru/sale/commercial/310725794
Наро-Фоминский городской округ, Калининцев рп, Промышленная тер., 22к2	2 000	170 000 000	85 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/308752451
Истра муниципальный округ, с. Дарна	674	66 000 000	97 923	https://www.cian.ru/sale/commercial/307665278
Истринский район, Истра, улица Ленина, 3	509	45 950 000	90 346	https://www.cian.ru/sale/commercial/309939027
Наро-Фоминский городской округ, Наро-Фоминск, переулок Зеленый, 7	940	60 000 000	63 830	https://www.cian.ru/sale/commercial/308872286
Рузский муниципальный округ, д. Нестерово, улица Совхозная, 6	750	60 000 000	80 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/312579728
Одинцовский городской округ, пос. Старый Городок, Заводская улица, 27	617	65 000 000	105 314	https://www.cian.ru/sale/commercial/310087075
Рузский район, Руза, Красная улица, 69А	800	72 000 000	90 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/309329035
Можайский район, Можайск, Коммунистическая улица, 2В	1 356	93 750 000	69 137	https://www.cian.ru/sale/commercial/292900196
Наро-Фоминский городской округ, Наро-Фоминск, улица Чехова, 22	606	76 000 000	125 413	https://www.cian.ru/sale/commercial/306931028
Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, улица Апрелевская, 80	578	80 000 000	138 408	https://www.cian.ru/sale/commercial/292243370
Рузский муниципальный округ, Тучково рп, улица 2-я Москворецкая, 16А	752	80 000 000	106 383	https://www.cian.ru/sale/commercial/312606701
Истра муниципальный округ, д. Новодарьино, 50	850	83 000 000	97 647	https://www.cian.ru/sale/commercial/300651116
Наро-Фоминский городской округ, Калининцев рп, улица Новая, 1А	913	90 000 000	98 576	https://www.cian.ru/sale/commercial/312933024
Одинцовский городской округ, Звенигород, Ракитня мкр, 12	606	91 000 000	150 165	https://www.cian.ru/sale/commercial/305569621
Истра муниципальный округ, д. Высоково, улица Центральная, 68	820	120 000 000	146 341	https://www.cian.ru/sale/commercial/302036703
Истринский район, Истра, улица Урицкого, 81	766	120 000 000	156 658	https://www.cian.ru/sale/commercial/312383747
Истра муниципальный округ, Сокол-ВМФ СНТ, 10	698	130 000 000	186 166	https://www.cian.ru/sale/commercial/308804369
Истра муниципальный округ, с. Дарна, 45/1	1 497	130 000 000	86 823	https://www.cian.ru/sale/commercial/311729178
Одинцовский городской округ, пос. Горки-10, 31	800	150 000 000	187 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/303478540
Одинцовский городской округ, пос. НИИ Радио, 23Ж	1 493	170 000 000	113 865	https://www.cian.ru/sale/commercial/301904006
Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, улица Дубки, 1	1 540	200 000 000	129 870	https://www.cian.ru/sale/commercial/312777204
Наро-Фоминский городской округ, Калининцев рп, 1Е	2 067	330 000 000	159 644	https://www.cian.ru/sale/commercial/300601007
Наро-Фоминский городской округ, Калининцев рп, 255А	2 067	330 000 000	159 652	https://www.cian.ru/sale/commercial/303632056
Рузский муниципальный округ, пос. Дорохово, улица 1-я Советская, 2А	500	85 000 000	170 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/295934087
Одинцовский городской округ, Голицыно, Можайское шоссе, 158	878	89 000 000	101 367	https://www.cian.ru/sale/commercial/313475633
Одинцовский городской округ, Звенигород, Московская улица, 39	1 186	145 000 000	122 260	https://www.cian.ru/sale/commercial/296389342
Краснознаменск городской округ, Краснознаменск, улица Генерала Шлыкова, 1	2 218	250 000 000	112 714	https://www.cian.ru/sale/commercial/312847990
Наро-Фоминский городской округ, Наро-Фоминск, проезд Туннельный, 9А	841	75 000 000	89 180	https://www.cian.ru/sale/commercial/312748927
Наро-Фоминский городской округ, Селятино рп, улица Промышленная, 116А	1 155	140 000 000	121 212	https://www.cian.ru/sale/commercial/312575241

Минимальное значение

63 830

Максимальное значение

187 500

Среднее значение

118 700

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 31 из 136

Financial
Consulting
Group



Анализ рынка Объекта оценки (9/10)

Предложения по аренде торговых объектов в Рузском и близлежащих районах Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./мес.	Цена, руб./кв. м/год	Источник
Одинцовский го, Кубинка	500	550 000	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/312747788
Рузский мо, Тучково рп, улица Восточная, 25	500	600 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/312680159
Наро-Фоминский го, Наро-Фоминск, шоссе Кубинское, 7А	612	765 000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/303639043
Одинцовский го, Звенигород, Нахабинское шоссе, 1к3	516	700 000	16 279	https://www.cian.ru/rent/commercial/313176828
Одинцовский го, Кубинка, Кубинка-8 городок, 26	642	706 200	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/310763551
Одинцовский го, Звенигород, Южный мкр, улица Радужная, 24	615	922 500	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310576715
Одинцовский го, пос. Горки-10, 31	780	1 250 000	19 231	https://www.cian.ru/rent/commercial/310772406
Одинцовский го, пос. Дома отдыха Успенское, шоссе 1-е Успенское, вл2	650	1 625 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/297757572
Одинцовский го, д. Новодарьино, 2	650	2 100 000	38 769	https://www.cian.ru/rent/commercial/311519700
Одинцовский го, д. Новодарьино, 2	1 142	3 000 000	31 524	https://www.cian.ru/rent/commercial/312864038
Одинцовский го, Голицыно, 45-й километр Минского шоссе тер., 13	4 000	9 600 000	28 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/304628756
Наро-Фоминский го, Наро-Фоминск, улица Чехова, 22	606	606 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299474641
Можайский район, Можайск, Вокзальная улица, 2	650	650 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313346319
Рузский мо, пос. Дорохово, улица Некрасова, 8	502	702 800	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/310694241
Одинцовский го, Голицыно, Советская улица, 1Б	600	720 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/312404265
Наро-Фоминский го, Апрелевка, улица Горького, 17	567	1 100 000	23 280	https://www.cian.ru/rent/commercial/306434372
Одинцовский го, д. Глазынино	3 000	6 000 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/312565376
Одинцовский го, Одинцово, Союзная улица, 1Д	660	1 320 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313536307
Одинцовский го, Одинцово, улица Маковского, 2А	584	876 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299497079
Москва, Зеленоград, к1104	1 458	3 645 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/307536500
Химки го, Химки, Сходня мкр, Юбилейный проезд, 8	640	1 280 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313225710
Москва, Зеленоград, к1627	1 500	2 400 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/304741040
Химки го, Химки, Сходня мкр, Овражная улица, вл22	537	805 500	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/304063559
Химки го, Химки, Сходня мкр, улица Некрасова, 73	810	1 120 000	16 593	https://www.cian.ru/rent/commercial/307721163
Химки го, Химки, Сходня мкр, улица Некрасова, 70	800	1 120 000	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/307801415
Химки го, Химки, Подрезково мкр, Кирилловка кв-л, 21	500	550 000	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/311124387
Химки го, Химки, Сходня мкр, улица Некрасова, 73А	650	800 000	14 769	https://www.cian.ru/rent/commercial/311124901
Минимальное значение			12 000	
Максимальное значение			38 769	
Среднее значение			19 831	

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ рынка Объекта оценки (10/10)

Предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения в Рузском и близлежащих районах Московской обл.

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
Истра муниципальный округ, д. Падиково	60 000	350 000 000	5 833	https://www.cian.ru/sale/commercial/303870384
Можайский муниципальный округ, д. Шиколово, улица Зарецкого, 45	110 000	36 000 000	327	https://www.cian.ru/sale/commercial/299819022
Истра муниципальный округ, Рига Фэмили кп	50 000	42 000 000	840	https://www.cian.ru/sale/commercial/282246742
Наро-Фоминский городской округ, д. Симбухово	105 100	49 000 000	466	https://www.cian.ru/sale/commercial/303212603
Истра муниципальный округ, Рига Фэмили кп	60 000	50 000 000	833	https://www.cian.ru/sale/commercial/282246587
Рузский район, Руза	160 000	55 000 000	344	https://www.cian.ru/sale/commercial/311676686
Наро-Фоминский городской округ, Покровка хут.	71 500	63 450 000	887	https://www.cian.ru/sale/commercial/306949722
Истра муниципальный округ, пос. Хуторки	200 000	85 000 000	425	https://www.cian.ru/sale/commercial/273136655
Истра муниципальный округ, д. Михайловка	123 000	123 000 000	1 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/300318533
Одинцовский го, Звенигород, шоссе 4-й км Луцинского, ЛИТА	80 700	180 000 000	2 230	https://www.cian.ru/sale/commercial/300447913
Истра муниципальный округ, д. Гребеньки, 4	166 000	207 000 000	1 247	https://www.cian.ru/sale/commercial/306696601
Волоколамский муниципальный округ, д. Муромцево	500 000	340 000 000	680	https://www.cian.ru/sale/commercial/312940056
Рузский муниципальный округ, пос. Брикет	64 400	340 000 000	5 280	https://www.cian.ru/sale/commercial/309743419
Одинцовский городской округ, д. Горбуново	114 000	390 000 000	3 421	https://www.cian.ru/sale/commercial/313191129
Можайский муниципальный округ, д. Отяково, 121	710 000	497 000 000	700	https://www.cian.ru/sale/commercial/302628043
Шаховская муниципальный округ, д. Дор	60 000	25 000 000	417	https://www.cian.ru/sale/commercial/313308307
Одинцовский городской округ, д. Еремино, 87	60 000	45 000 000	750	https://www.cian.ru/sale/commercial/290572684
Рузский муниципальный округ, Тучково рп	117 000	60 000 000	513	https://www.cian.ru/sale/commercial/313284030
Истра муниципальный округ, с. Надеждино	56 700	85 000 000	1 499	https://www.cian.ru/sale/commercial/312612666
Истра муниципальный округ, Солнечная Поляна СНТСН, 54	99 000	108 000 000	1 091	https://www.cian.ru/sale/commercial/310722970
Наро-Фоминский городской округ, д. Таширово	71 000	150 000 000	2 113	https://www.cian.ru/sale/commercial/209224352
Истра муниципальный округ, с. Надеждино	114 000	171 000 000	1 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/312612697
Одинцовский городской округ, д. Бутынь	58 400	295 000 000	5 051	https://www.cian.ru/sale/commercial/270881084
Одинцовский городской округ, д. Бутынь	58 000	295 000 000	5 086	https://www.cian.ru/sale/commercial/280993063
Истра муниципальный округ, д. Юрьево, 100	81 200	360 000 000	4 433	https://www.cian.ru/sale/commercial/312319248
Одинцовский городской округ, Кубинка	111 800	400 000 000	3 578	https://www.cian.ru/sale/commercial/304148799
Истра муниципальный округ, д. Деньково	292 000	438 000 000	1 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/312612528
Истра муниципальный округ, д. Деньково	956 200	1 678 772 000	1 756	https://www.cian.ru/sale/commercial/312612453
Истра мун. о, Детского оздоровительного лагеря Юный Строитель тер.	57 000	220 000 000	3 860	https://www.cian.ru/sale/commercial/313045199
Минимальное значение			327	
Максимальное значение			5 833	
Среднее значение			1 988	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 33 из 136

Financial
Consulting
Group



	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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	
▶ Общий подход к оценке	35
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	37
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	43
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки	44
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	48
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	54
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



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 диапазон цен предложений, в котором стороны не принуждения к совершению сделки в результате сделки с этой-либо стороны не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 2 ФСО V)

Затратный подход

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



- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



- Функциональное устаревание ($Y_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{\text{экон}}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода

Доходный подход

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



Методология оценки прав на земельные участки

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

Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

Условия применения метода сравнения продаж

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

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

Условия применения метода распределения

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

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

Условия применения метода выделения

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



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

Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

▶ **Метод остатка.** Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

Условия применения метода остатка

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

Условия применения метода капитализации дохода

▶ России в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты

▶ **Метод предполагаемого использования** также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности

▶ Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки

Условия применения метода предполагаемого использования

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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

▶ Доходный подход

- В соответствии с п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода

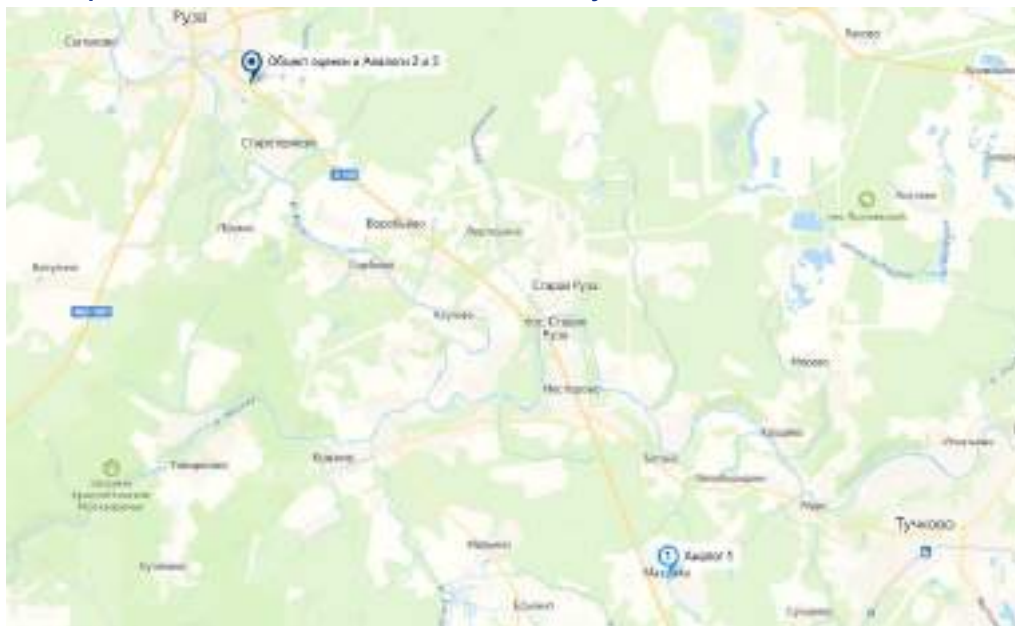
▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов

▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

- Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
- Доходный подход – метод прямой капитализации



Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., Рузский го, дер. Макеиха

Объект-аналог №2: Московская обл., Рузский муниципальный р-н, г. пос. Руза, г. Руза

Объект-аналог №3: Московская обл., Рузский го, г. Руза, ул. Красная, участок 66/1

Определение справедливой стоимости земельного участка

- ▶ В состав Объекта оценки входит земельный участок общей площадью 2 874 +/- 19 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, г. Руза, ул. Красная
- ▶ Для определения справедливой стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- ▶ Метод сравнения продаж проводился путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектам-аналогам приведены в таблице
- ▶ Обоснование введенных корректировок представлено далее
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ В результате проведенных расчетов справедливая стоимость земельного участка, по состоянию на Дату оценки составляет:

6 032 000 рублей 00 копеек НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., Рузский район, г. Руза, ул. Красная	Московская обл., Рузский го, дер. Макеиха	Московская обл., Рузский муниципальный р-н, г. пос. Руза, г.Руза	Московская обл., Рузский го, г. Руза, ул. Красная, участок 66/1
Экономическая зона	между ММК и МБК	между ММК и МБК	между ММК и МБК	между ММК и МБК
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на отдалении от красной линии
Площадь земельного участка, кв. м	2 874 +/- 19	5 040,0	12 200,0	5 000,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торгово-складской комплекс	земли сельскохозяйственного назначения, дачное строительство, размещение магазинов сопутствующей торговли	земли населенных пунктов, под размещение объектов дорожного сервиса	земли населенных пунктов, под строительство производственной базы
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025
Цена, руб., НДС не облагается**		10 080 000	20 000 000	9 900 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		2 000	1 639	1 980
Контакты		+7 (915) 097-07-73	+7 (965) 128-03-84	+7 (906) 015-92-14
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/272934619/	https://www.avito.ru/ruza/zemelnye_uchastki/uchastok_122_ga_promnazn_acheniya_2989205373	https://www.avito.ru/ruza/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnazn_acheniya_4070955353

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		2 000	1 639	1 980
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(5,0%)	(5,0%)	(5,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., Рузский район, г. Руза, ул. Красная	Московская обл., Рузский го, дер. Макеиха	Московская обл., Рузский муниципальный р-н, г. пос. Руза, г.Руза	Московская обл., Рузский го, г. Руза, ул. Красная, участок 66/1
Экономическая зона	между ММК и МБК	между ММК и МБК	между ММК и МБК	между ММК и МБК
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на отдалении от красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	13,0%
Площадь объекта, кв. м	2 874 +/- 19	5 040,0	12 200,0	5 000,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		8,8%	24,2%	8,7%
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торгово-складской комплекс	земли сельскохозяйственного назначения, дачное строительство, размещение магазинов сопутствующей торговли	земли населенных пунктов, под размещение объектов дорожного сервиса	земли населенных пунктов, под строительство производственной базы
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 067	1 935	2 310
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		14%	29%	27%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,503	0,237	0,260
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		2 099		
Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		6 032 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** земельный участок в составе Объекта оценки и объекты-аналоги принадлежат на праве собственности, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была основана данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2025-goda>). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 5%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок расположен от ММК (А-107) до МБК (А-108), объекты-аналоги так же расположены в этой экономической зоне, поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №1 и №2 расположены на красной линии, а объект-аналог №3 на отдалении от автодороги, требуется корректировка. Корректировка была основана на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (АВN-Group от 01.01.2025 г., стр. 19). Корректировка для объекта-аналога №3 составила плюс 13%, рассчитанная следующим образом:

$$=(1,13/1-1)*100\%$$

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda>). Расчет корректировки приведен в таблице:

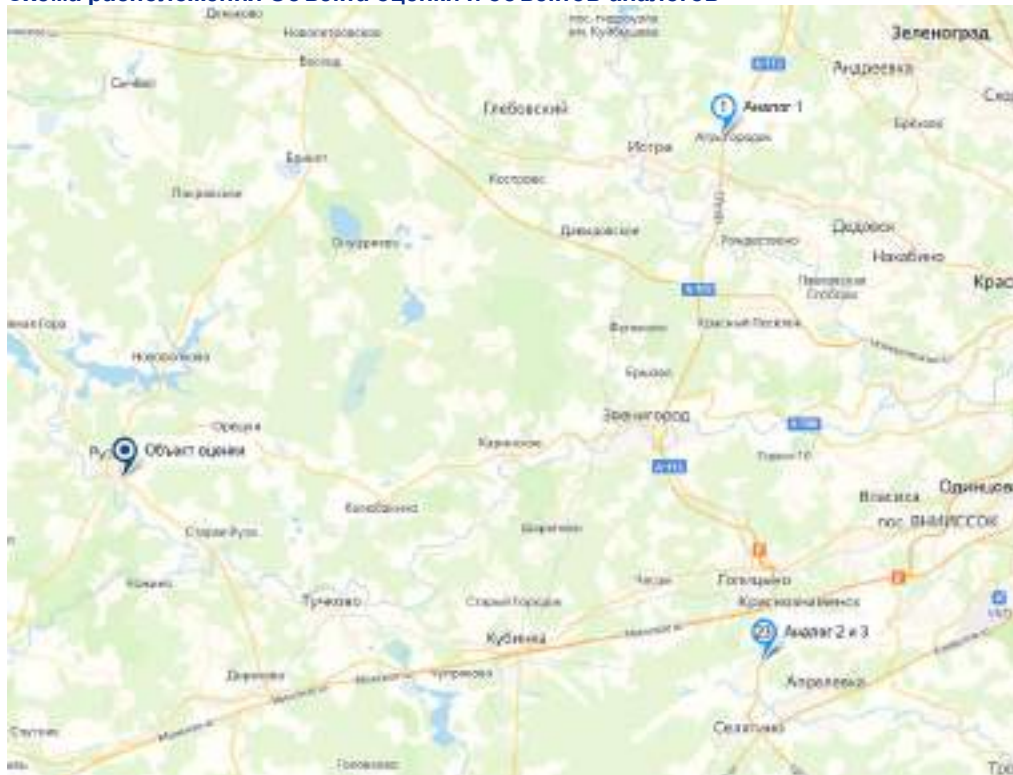
Корректировка на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 874 +/- 19	5 040,0	12 200,0	5 000,0
Корректировка		1,09	1,24	1,09
Корректировка, %		8,8%	24,2%	8,7%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое, а также относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов, корректировка не применялась

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., г.о. Истра, с. Дарна, д. 45/1

Объект-аналог №2: Одинцовский г.о., Одинцовский го, посёлок НИИ Радио, д. 23Ж

Объект-аналог №3: Московская обл., Наро-Фоминский го, Калининц раб. пос., д. 1Е


Определение справедливой стоимости Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59	Московская область, г.о. Истра, с. Дарна, д. 45/1	Московская обл., Одинцовский го, посёлок НИИ Радио, д. 23Ж	Московская область, Наро-Фоминский го, Калининце раб. пос., д. 1Е
Расположение относительно красной линии	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	внутриквартально
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	1339,3	1 497,3	1 492,7	928,0
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв. м	2 874 +/- 19	3 000,0	4 000,0	1 700,0
Дата предложения	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025
Цена за объект, руб.		130 000 000	170 000 000	120 000 000
Удельная цена, руб./кв. м		86 823	113 888	129 310
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		104 188	136 665	129 310
Контакты		+7 (983) 664-51-01	+7 (916) 603-02-04	+7 (916) 202-14-96
Источник*		https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_s_arendatorami_v_istre_4553743876	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/301904006/	https://www.cian.ru/sale/commercial/312621522/

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 49 из 136

Financial
Consulting
Group



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		104 188	136 665	129 310
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025	14.02.2025
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(5,0%)	(5,0%)	(5,0%)
Местоположение	Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59	Московская область, г.о. Истра, с. Дарна, д. 45/1	Московская обл., Одинцовский го, посёлок НИИ Радио, д. 23Ж	Московская область, Наро-Фоминский го, Калининец раб. пос., д. 1Е
Экономическая зона	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	свыше 10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		-	(7,4%)	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	внутриквартально
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		14,2%	-	21,0%
Площадь объекта, кв. м	1 339,3	1 497,3	1 492,7	928,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		1,2%	1,2%	(4,0%)
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3	1 497,3	1 492,7	928,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 50 из 136

Financial

Consulting

Group



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		114 340	121 657	142 697
Площадь земельного участка, кв. м	2 874 +/- 19	3 000,0	4 000,0	1 700,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		299	(1 120)	659
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		114 639	120 537	143 356
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торге), %</i>		20,6%	14,4%	30,5%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,322	0,460	0,218
Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС		123 607		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		165 546 000		
Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается		6 032 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС		159 514 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС		132 928 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС		138 960 000		

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
Страница 51 из 136



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2025-goda>) и составила минус 5,0%, значение для регионов группы Б

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 расположены от ММК (А-107) до МБК (А-108), а объект-аналог 2 расположены за пределами от МКАД до ММК (А-107), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 45). Корректировка на местоположение для объекта-аналога №2 составила минус 7,4%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,08-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположен на 1-й линии застройки, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 46). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,5594 * x^{-0,11}$$

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

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	1 339,3	1 497,3	1 492,7	928,0
Удельная цена	0,71	0,70	0,70	0,74
Корректировка, %		1,2%	1,2%	-4,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые здания свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки представляет собой одноэтажное отдельностоящее здание, так же и объекты-аналоги поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, также как и все объекты-аналоги, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Расчет и описание данной корректировки приведены далее



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

- Величина корректировки определялась в следующем порядке:

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

$$S' = S_{зз}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

$$\Delta S^i = S^o - S^{ai}$$

где

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

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

- ▶ Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S^i * C_{зз}$$

где

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

- Расчет стоимости 1 кв. м земельного участка приведен далее
- Расчет корректировки на площадь земельного участка в составе комплекса приведен в таблице

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		130 000 000	170 000 000	120 000 000
Площадь зданий, кв. м (S _{зд})	1 339,3	1 497,3	1 492,7	928,0
Площадь земельного участка, кв. м (S _{зз})	2 874 +/- 19	3 000,0	4 000,0	1 700,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	2,15	2,00	2,68	1,83
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS ⁱ)		0,14	-0,53	0,31
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (C _{зз})*	2 099			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS ⁱ * C _{зз})		299	-1 120	659

Источники: Анализ Исполнителя

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

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



Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Общие предположения по объекту

▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных

▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового центра) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса

▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком

▶ Согласно ДА от 01.01.2016 г. и ДС №3 от 27.12.2019 г. с 01.01.2021 г. величина арендной платы индексируется на 4%. Арендная плата на Дату оценки (согласно уведомлению для ООО «ФРЕШ МАРКЕТ» от 18.12.2024 г.) составляет 3 219 263 руб./мес. с НДС (2 682 719 руб./мес. без НДС) или 24 037 руб./кв. м/год без НДС, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области» (стр. 31 Отчета об оценке) и включает в себя:

- Плату за использование арендатором здания, в соответствии с разрешенным использованием
- Плату арендодателю за размещение наружных вывесок, расположенных на здании
- Плату за пользование земельным участком, в части необходимой для использования здания, в соответствии с разрешенным использованием

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

▶ Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владелец недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта

▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и эксплуатационных расходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовый доходы рассчитываются на основе фактических данных

▶ Таким образом, ПВД составляет 32 192 630 руб. без НДС (2 682 719 руб. * 12 мес.)

Прогноз уровня загрузки

▶ В рамках настоящего Отчета величина уровня недозагрузки была основана по данным нескольких источников. К расчету было принято среднее значение двух источников и составило 12,93%

Расчет недозагрузки

Параметр	Значение
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 48	17,85%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.01.2025 г.)	8,00%
Среднее, %	12,93%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение действительного валового дохода (ДВД)

▶ Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы

▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.

▶ Исполнителю предоставлен актуальный на Дату оценки договор аренды недвижимого имущества

▶ Действительный валовой доход составил 28 031 733 руб. в год без НДС (32 192 630 руб. * (1 – 12,93%))

Определение операционных расходов

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

Эксплуатационные расходы

▶ В состав эксплуатационных расходов входят следующие статьи: служба управления зданием, коммунальные платежи, вывоз мусора, охрана

▶ Эксплуатационные расходы, которые несет собственник здания, приняты на основании данных Заказчика (Справка о расходах от 12.02.2025 г.) и составили 892 129 руб. в год без НДС (74 344,06 руб. * 12)

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 54 из 136

Financial
Consulting
Group



- Согласно данным Заказчика коммунальные платежи оплачивает арендатор (Справка о расходах от 12.02.2025 г.)

Страховые платежи

- Величина затрат на страхование согласно Договору страхования имущества №SYS2611108111 от 24 мая 2024 г. составила 194 535 руб./год

Налог на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Московской области (с изменениями на 18 февраля 2022 года)» размер налоговой ставки составляет 2% в 2025 г. Согласно Распоряжению министерства имущественных отношений Московской области №15BP-1632 от 27.11.2018 г. Объект оценки входит в перечень определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса

- Налог на имущество (здание) составил 1 328 280 руб. в год (66 414 005,35 руб. * 2%)

Земельный налог

- Согласно решению Совета депутатов Рузского городского округа Московской области от 25.10.2017 г. N 143/13 налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 г. N 217-ФЗ составляет 1,5%

- Земельный налог составил 89 156 руб. в год (5 943 748,14 руб. * 1,5%)

Резерв на замещение

- К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- Подробный расчет годовой величины резерва на замещение приведен в таблице далее
- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 487, табл. 437). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 8 600 руб./кв. м

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	1 339,3	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	8 600	Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru/
Ставка дисконтирования	%	21,33%	<i>расчет приведен в Приложении 7</i>
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0323	
Резерв на замещение	руб.	372 190	

Источники: Анализ Исполнителя

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2024», 2024 г., стр. 105, табл. 60) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (ДВД) (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких). В результате чего вознаграждение составило 280 317 руб. в год без НДС (1% * 28 031 733 руб.). Для расчета вознаграждение принято на уровне 1%, т.к. Объект оценки крупный торговый центр

Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей)	892 129
Налог на имущество (здание)	1 328 280
Земельный налог	89 156
Резерв на замещение	372 190
Страхование	194 535
Вознаграждение управляющей компании	280 317
Итого, руб.	3 157 000

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

- Ставка капитализации рассчитана по данным аналитических источников и составляет 11,58%, расчет приведен далее в таблице:



Расчет рыночной ставки капитализации

Источник	Значение
Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 49	12,15%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные от 01.01.2025 г.)	11,00%
Итоговая ставка капитализации	11,58%

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
ПВД	32 192 630
Недозагрузка, %	12,93%
ДВД	28 031 733
Операционные расходы	3 157 000
ЧОД	24 874 733
Ставка капитализации, %	11,58%
Справедливая стоимость, без НДС	214 900 000

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	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	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	58
Приложения	59



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	138 960 000	0,5	
Доходный	214 900 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			176 900 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение, без НДС
Нежилое здание общей площадью 1 339,3 кв. м	170 868 000
Земельный участок общей площадью 2 874 +/- 19 кв. м	6 032 000
Итого, руб., без НДС	176 900 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов. Различие между подходами объясняется стагнацией на рынке купли-продажи (см. п. настоящего Отчета «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона»)
- ▶ Результат сравнительного подхода равный 123 607 руб./кв. м торговой недвижимости соответствует среднерыночной стоимости квадратного метра данного вида недвижимости Рузского городского округа и близлежащих районов, что подтверждает раздел «Анализ рынка Объекта оценки» стр. 30 настоящего отчета об оценке (среднее значение стоимости - 118 936 руб./ кв. м). В свою очередь результат доходного подхода был получен на основании данных Заказчика (ставка аренды составляет 24 037 руб./кв. м/год), по которым ставка аренды незначительно но превышает среднерыночный диапазон (см. «Анализ рынка Объекта оценки» стр. 31. среднее значение ставки аренды 19 831 руб./кв. м/год), что приводит к существенному расхождению между результатами подходов, но обуславливается спецификой рынка сложившийся в регионе
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, по состоянию на 14 февраля 2025 г., составила:

176 900 000 (сто семьдесят шесть миллионов девятьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59: **170 868 000 (сто семьдесят миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874 +/- 19 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная: **6 032 000 (шесть миллионов тридцать две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

	стр.
Общая информация	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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	57
Приложения	



- ▶ 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 финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»
 - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода»
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2024, 2024 г.
- ▶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и московская область), АВN-Group от 01.01.2025 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>
 - <https://www.avito.ru>



ПОЛИС № 0991R/7765/193724 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
г. Москва		02 ноября 2025 г.	
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/7765/193724, исключительной частью которого являются, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Советом директоров АО «АльфаСтрахование» от 11.10.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что принял Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять, в случае, если они либо не являются, либо не являются частью Договора страхования, условия страхования, предусмотренные настоящим Договором.</p>			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, г. Москва, м. Пятницкая, пр-т Ленинский, д. 15, строение 2/15 ИНН 7707083834, ОГРН 7728015031 ОГРНИП 1030191000000000000 ОГРН 1030191000000000000 ОГРН 1030191000000000000		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Эф Си Джи» 125000, г. Москва, ул. Парковая, д. 4/136 стр. 2, этаж 3 этаж, код офиса 4137 ИНН 7707090466, ОГРН 772811321		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность оценщика (Сравнительная, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сравнительная Сравнительная экспертиза объектов - Физические лица, право собственности и другие виды собственности) который не признаются: соответствующие статьи 24 Федерального закона от 20.07.1998 г. № 128-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющая работу в гражданско-правовой профессиональной (корпоратив) деятельности на основании (заказа) заказчика, указанного во Страховом полисе.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, РЕСТАВРАЦИОННЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор действует в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г., и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г., включительно. Реставрационный период установлен настоящим Договором с 1 января 2025 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 100 000 000 00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не устанавливается (отсутствует) Лимит ответственности по совокупности случаев и/или случаев Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 50% от страховой суммы		
БРАНДИНГ ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Брандинг не установлен (отсутствует) Объекты страхования являются не профессиональные стандарты/тарифы/тарифы страхования, утвержденные Советом директоров Страхователя, (исключены): А) риски наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Вышестоящих организаций в результате нарушения Страхователем договорных условий оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риски наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Вышестоящих организаций в результате нарушения требований федерального закона, федерального стандарта оценки, иных законодательных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риски возникновения имущественных судебных и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требований (исполнение требований) в отношении вреда, если наступление ответственности за причинение которого предусмотрено по договору страхования.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Сторонами не исключены: Действия по причинению вреда, совершаемые третьими лицами (включая граждан, физических и юридических лиц, должностных лиц органов государственной власти, органов государственного управления, органов местного самоуправления, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов государственной власти иностранных государств, а также иных физических и юридических лиц), если наступление ответственности за причинение которого предусмотрено по договору страхования. Сторонами не исключены: Действия по причинению вреда, совершаемые третьими лицами (включая граждан, физических и юридических лиц, должностных лиц органов государственной власти, органов государственного управления, органов местного самоуправления, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов государственной власти иностранных государств, а также иных физических и юридических лиц), если наступление ответственности за причинение которого предусмотрено по договору страхования. А) нарушение Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинение вреда имущественным интересам Вышестоящих организаций в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - гражданин (или, физическое) или юридическое лицо Страхователя добровольно с возмездностью оплатило Страхователем возмещение в силу решения суда; - действие / бездействие Страхователя (Стороны) не явилось причиной вреда, иного вреда с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (или дату прекращения действия Договора); - вредное действие / бездействие третьих лиц не явилось причиной вреда, иного вреда с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (или дату прекращения действия Договора).		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Эф Си Джи»		
в лице Генерального директора Ситникова Артем Дмитриевич, действующего на основании Устава		Страховщик: АО «АльфаСтрахование»	
			
в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративный Блок) Уполномоченного заместителя директора Филиала (Сравнительная) ответственности оценщика (Сравнительная) Филиала (Сравнительная), действующего на основании Доверенности № 81002		Страховщик: АО «АльфаСтрахование»	
			

ПОЛИС № 0991R/7765/193724 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
г. Москва		02.11.2025 г.	
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/7765/193724, исключительной частью которого являются, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Советом директоров АО «АльфаСтрахование» от 11.10.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что принял Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять, в случае, если они либо не являются, либо не являются частью Договора страхования, условия страхования, предусмотренные настоящим Договором.</p>			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115283, г. Москва, м. Пятницкая, пр-т Ленинский, д. 15, строение 2/15 ИНН 7707083834, ОГРН 7728015031 ОГРНИП 1030191000000000000 ОГРН 1030191000000000000 ОГРН 1030191000000000000		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации: м. Пятницкая, д. 15, стр. 2/15, 502/011/333401		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Настоящий Полис действует в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г., и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г., включительно. Реставрационный период установлен настоящим Договором с 1 января 2025 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 100 000 000 00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не устанавливается (отсутствует) Лимит ответственности по совокупности случаев и/или случаев Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 50% от страховой суммы		
БРАНДИНГ	Брандинг не установлен (отсутствует)		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объекты страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда законом, законодательным актам, правовыми актами, и (или) третьим лицам (Вышестоящим/Результат); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требований (исполнение требований) в отношении вреда, если наступление ответственности за причинение которого предусмотрено по договору страхования.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховый риск по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, членами третьего лица, произошедшее с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - является или не является прямой причинно-следственной связью между действиями / бездействиями Страхователя и вредом, а возмещение которого предусмотрено законом; и/или - требование о возмещении вреда (или, претензия), причиненного третьими лицами, которое заявлено государственной стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Ситников Артем Дмитриевич		
		Страховщик: АО «АльфаСтрахование»	
в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративный Блок) Уполномоченного заместителя директора Филиала (Сравнительная) ответственности оценщика (Сравнительная) Филиала (Сравнительная), действующего на основании Доверенности № 81002		Страховщик: АО «АльфаСтрахование»	
			
в лице Генерального директора Ситникова Артем Дмитриевич, действующего на основании Устава		Страховщик: АО «АльфаСтрахование»	
			
в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративный Блок) Уполномоченного заместителя директора Филиала (Сравнительная) ответственности оценщика (Сравнительная) Филиала (Сравнительная), действующего на основании Доверенности № 81002		Страховщик: АО «АльфаСтрахование»	
			

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00

4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 61 из 136

Financial

Consulting

Group





Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
Страница 62 из 136





Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
Страница 63 из 136



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Прилегающая территория



Зона разгрузки



Входная группа



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/48)

Межмуниципальный отдел по Московской и Рузскому районам Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
иные государственные органы регистрации прав

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

ВХ от 08.10.2020г.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Занесено			
в Единый государственный реестр недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:19:0010203:1897	
Номер кадастрового квартала:		50:19:0010203	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.12.2015	
Рядовый привозной государственный учетный номер:		Учетный номер 50-50/019-50/019/005/2015-8054	
Адрес (местонахождение):		Московская область, Рузский городской округ, с. Руза, ул. Красная, д. 50	
Площадь, м2:		1339,3	
Ипомещение:		Нежилое	
Назначение:		Строение №2 торгово-складового назначения	
Качество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2015	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		63897824,14	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:19:0010203:1829, 50:19:0010203:353	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		50:19:0010203:1852	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получитель выписки:		Гарипова Валерия Валерьевна (представитель заявителя). Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Консалт Управление Активами", ИНН: 7723527413	



ИЗДАНО

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

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
 Страница 66 из 136



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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно двенадцать"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:19:0010203:1807-50/019/2020-12 25.05.2020 10:28:41
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	25.05.2020 10:42:23
		номер государственной регистрации:	50:19:0010203:1807-50/019/2020-16
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.03.2020 по 31.01.2035 с 19.03.2020 по 31.01.2035
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Управляющая компания "Аль-фа-Капитал", ИНН: 7728142469
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно двенадцать", № 3999, Выдан 19.03.2020 Центральной Банком Российской Федерации (Банк России)
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	09.02.2016 12:37:49
		номер государственной регистрации:	50:50/019-50/019/005/2016-4042
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.02.2016 по 01.01.2026 с 09.02.2016 по 01.01.2026
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Фреш Маркет", ИНН: 7806461539
		основание государственной регистрации:	Соплавление о замене стороны в договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01 января 2016 года, Выдан 05.05.2020 Договор аренды недвижимого имущества, № 2015-12-1253, Выдан 01.01.2016



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

М.П.



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



ИП	ИП	ИП
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Земли			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 1
		Всего листов выписки: 4	
17 сентября 2020г.			
Кадстровый номер:		50:19:0010203:1807	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1/700	Условные обозначения	ИЗРАБОТКА № 1	
ПОДПИСЬ ЗАЯВИТЕЛЯ/ОБЯЗАННОГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА	ПОДПИСЬ	ИНЦИДАЛЪ, Ф.И.О.	



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
Страница 69 из 136



Межмуниципальный отдел по Можайскому и Рузскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 отдел кадастрового учета и регистрации прав

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

ВХ. от 08.10.2020 г.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:19:0010203:1829	
Номер кадастрового квартала:		50:19:0010203	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.06.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная	
Площадь, м2:		2874 +/- 19	
Кадастровая стоимость, руб:		6450836,7	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:19:0010203:1807	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		торгово-складской комплекс, для иных видов жилой застройки	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: Торгово-складской комплекс.	
Получатель выписки:		Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСИ Капитал Управление Активами", ИНН: 7721627413	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	ИЗДАНИЕ 1.0
-------------------------------	---------	-------------------	-------------



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (6/48)

Лист 2 Лист 2

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

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

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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	<i>[Signature]</i>	ШЕВЕЛОВИЧ В. В.

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
Страница 71 из 136



Лист 3

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



полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:
		ШЕВЕЛЕНКО В. В.



Лист 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

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

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб: 1:700	Условные обозначения:	
ПОДПИСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОЙ СТОРОНЫ	ПОДПИСЬ	ИНТЕРИМЫ, ФАМИЛИЯ

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
Страница 73 из 136



ДОГОВОР АГЕНЦЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 2015-11-0251

Московская область г.Руза

«02» января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Сити», ИНН 500620976, КПП 500601001, ОГРН 113503060906, с местом нахождения по адресу: 143390, Московская область, г.Краснославск, д.р-е Мери, д.31а, являющееся и действующее «Арендодателем», со одной Генеральной директором Тарасов Сергей Константинович, действующего на основании Устава и Создателями участниками собственного от от 02.01 декабря 2013г., удостоверяющего наличие в Едином государственном реестре недвижимости Московской области Картинами Олди Мухоморова от 29.01 декабря 2015, регистрационный номер 50-05/009/2015-80448, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Фризи Маркет», ИНН 5006461519, КПП 500100001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, наименование зарегистрированного адреса: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, находится по адресу: 140406, Московская область, Истринский район, территория 59км-00км автомобильной дороги М-7 Волги, д.5, являющееся в дальнейшем «Арендатором», со одной Генеральной директором Буркина Арина, действующая на основании Устава, с другой стороны,

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

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Термины и определения, используемые в настоящем Договоре, с учетом их употребления в кавычках и другие термины и определения, предусмотренные настоящим Договором, имеют следующее значение:

1.1. «Земельный участок» – земельный участок, кадастровый номер 50/05/009/2015-80448, площадью 1 339,4 (один тысяча триста тридцать девять сотых) квадратных метров, категория земель: 1, расположенное по адресу: Московская область, Рузский р-н, тор. территория населенная Руза, г.Руза, д.Красная, д.38, со всей инфраструктурой, которая будет выдана Арендодателем и аренду по настоящему Договору для целей коммерческой деятельности Арендатора и арендодателя:

- ООО «Сити Менеджмент» на праве общей долевой собственности (доли в праве 43/100) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №09/50-26-2478-2015, выданной агентом Первой муниципальной власти строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акт приема-передачи земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Договорного соглашения №1 от 06.10.2015г., а Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-09/019-50/019/05/2015-80542, что подтверждается выданным в государственной регистрации тран.серия 50-05/009/13 от 22.12.2015г.
- ООО «УК Сити» на праве общей долевой собственности (доли в праве 57/100) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №09/50-26-2478-2015, выданной агентом Первой муниципальной власти строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акт приема-передачи земельного участка – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Договорного соглашения №1 от 06.10.2015г., а Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-09/019-50/019/05/2015-80541, что подтверждается выданным в государственной регистрации тран.серия 50-05/009/13 от 22.12.2015г.

1.2. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 50/05/009/2015-80448, общей площадью 2200 (два тысяч двести) кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, с/пос. Руза, г.Руза, ул.Красная, д.39, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «строение складской комплекса в границах»:

- ООО «Сити Менеджмент» на праве общей долевой собственности (доли в праве 43/100) на основании Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акт приема-передачи земельного участка – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-09/019-50/019/05/2015-80448, что подтверждается выданным в государственной регистрации тран.серия 50-05/009/13 от 22.12.2015г.
- ООО «УК Сити» на праве общей долевой собственности (доли в праве 57/100) на основании договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акт приема-передачи земельного участка – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Договорного соглашения №1 от 06.10.2015г., а Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.12.2015г. сделана запись регистрации №50-09/019-50/019/05/2015-80497, что подтверждается выданным в государственной регистрации тран.серия 50-05/009/13 от 18.12.2015г.

1.3. «Акт разграничения зон хозяйственного назначения» – документ, определяющий границы зон ответственности Арендодателя и Арендатора за эксплуатацию, техническое состояние и фактическую сохранность Инженерных сетей Арендатора/Арендодателем и Оборудованием Арендатора/Арендодателем, расположенных в Здании, выданное/выданные Сторонами в дату подписания настоящего Договора;

1.4. «Правила эксплуатации» – функциональный свод правил/инструкций, регламентирующих порядок эксплуатации в ней для посетителей (клиентов) Здания, расположенные на Земельном участке, объект оценки недвижимости не менее 80 (восемидесяти) Стенных помещений в отношении движения централизованной системы Стороны в Проложенные №2 в настоящему Договору;

1.5. «Инженерные сети Арендатора» – инженерные коммуникации, приобретаемые за счет Арендатора, монтируемые и размещаемые Арендатором в Здании с согласия Арендодателя в течение Срока Аренды, а равно и в работ выполняемых строительного-монтажных работ по Прямому договору аренды на аренду земельного участка №850-0180 от «31» июля 2015г., в целях эксплуатации в нем инженерной деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора, осуществляемая собственностью Арендатора и признаваемая как Отдельные случаи/или Индивидуальные улучшения по Договору. Стороны несут ответственность за работоспособность и сохранность Инженерных сетей Арендатора в соответствии с Актом разграничения зон хозяйственного назначения;

1.6. «Инженерные сети Арендодателя» – инженерные коммуникации, монтируемые и размещаемые Арендодателем в Здании и за его пределами, принадлежащие собственности Арендодателя, предназначенные для обеспечения нормальной эксплуатации Здания. Стороны несут ответственность за работоспособность и сохранность Инженерных сетей Арендодателя и соответствии с Актом разграничения зон хозяйственного назначения;

1.7. Инженерные системы (или иные коммуникации) – совокупность помещений в коммуникаций, обеспечивающих эксплуатацию в процессе жизни, эксплуатации, обслуживания и восстановления Здания;

1.8. Инженерные ресурсы – персонал, осуществляющие эксплуатацию здания, электрические заряды, газоиспользующие, тепловые заряды, предоставляемые Арендодателем Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора;

1.9. «Зона охраны-выгрузки» – часть Земельного участка, принадлежащего Зданию, объект оценки №10 кв.м, расположенный в границах которой расположены Стороны в отношении здания в Проложенные №2 в Договору, с архитектурно-техническими условиями прохода к ней, размещенной и арендованной движимой собственности, согласно Индивидуальной схеме (Приложение №2 к Договору), предоставляющая исключительную Арендатору для целей-разрешенных работ Арендатора, дозволенная мусорного контейнера (1-го) Арендатора;

1.10. «Место для размещения мусорного контейнера» – бетонированная площадка (территория) Зоны охраны-выгрузки размером на 8 кв.м для размещения трех мусорных контейнеров Арендатора объемом на миним 1,1 кв.м, расположенные в которой согласно Стороны в Проложенные №2 в Договору;

1.11. «Индивидуальные улучшения» – означает улучшения в здании в Здании, которые не могут быть отделимы (демонтажные) без нанесения вреда Зданию (и включены в перечень необходимого оборудования и оборудования для комплексирования мусора), предоставляемые Арендатором с согласия Арендодателя за свой счет в течение срока Договора, а равно и в виде выполнения строительного-монтажных работ по Прямому договору аренды земельного участка № 530-0180 от «31» июля 2015г. в целях осуществления в Здании коммерческой деятельности в нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора;

1.12. «Объекты улучшения» – улучшения Здания, в том числе Оборудование Арендатора в Инженерные сети Арендатора, предоставляемые Арендатором за свой счет в течение Срока Аренды, а равно и в виде выполнения строительного-монтажных работ по Прямому договору аренды земельного участка №850-0180 от «31» июля 2015г. в целях осуществления в нем инженерной деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора, которые могут быть отделимы (демонтажные) без вреда для Здания в рамках собственности Арендатора. При расторжении Договора Отдельные улучшения будут демонтажны Арендатором на условиях предусмотренных настоящим Договором, за исключением случаев, предусмотренных ст. 333, 116 настоящего Договора;

1.13. «Подготовительные работы» – работы, строительного-монтажные, инженерно-монтажные работы, отделочные и другие вспомогательные работы и иные работы, выполняемые Арендатором в порядке и на условиях, определенных Сторонами в настоящем договоре, для подготовки Здания к аренде и ввода в эксплуатацию инженерной деятельности и нормальной эксплуатации Здания;

1.14. «Предельная территория» – означает часть земельного участка, принадлежащего к Зданию, в котором в него, но, но и прилегающая зем. Голубые зоны/дорожки, дорожки, тротуары, благоустроенные территории, внутренние площадки, зеленые зоны, пешеходные дорожки для транспорта и Голубые зоны/дорожки и Зоны территории-выгрузки, пешеходные зоны, площадки, проезды/выезды, проезды;

1.15. «Разрешенное использование» – означает использование Арендатором Здания с целью осуществления в нем своей деятельности, связанной с регулярной торговлей, производственной и предпринимательской деятельностью, с использованием средств автоматизированной продукции, в том числе с использованием в производственных, складских, жилищных и административных целях;

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



1.17. «Предварительный договор» – означает Предварительный договор аренды недвижимого имущества №550-0188 от «31» июля 2015 года, заключенный между ООО «Бренд Маркет» и ООО «УК Села», в рамках исполнения которого Стороны заключили настоящий Договор.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Арендатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование (аренду) Здание, описание которого дано и определено «Заказ» в статье 3 «Термины и определения» настоящего Договора.

Одновременно Арендатор приобретает право пользования (без передачи в аренду) в течение всего срока аренды Промышленной территорией, Землей подуровня-выгула и Гостевой застройкой, а также право на размещение Российских конструкций, мусорного контейнера Арендатора.

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

2.3. Арендатель гарантирует, что:

- на момент подписания настоящего Договора Здание (или его часть) не связано в аренду третьими лицами, в том числе в отношении его не заключены предварительные договоры аренды с третьими лицами, и не передано в безвозмездное пользование третьим лицам, равно как не обременено никакими иными правами третьих лиц и не находится в их фактическом владении или пользовании, под арестом, изъятием или оспариванием, не является объектом какого-либо исполнительного, в том числе судебного;
- на момент подписания настоящего Договора в отношении Земельного участка (или его частей) не заключены договоры с третьими лицами об отчуждении права собственности/аренды, а равно Земельный участок (или его часть) не обременен никакими иными правами третьих лиц, и не находится в их фактическом владении или пользовании у третьих лиц, под арестом, изъятием или оспариванием, не является объектом какого-либо исполнительного, в том числе судебного;
- сдает/дает им любые необходимые действия на объектах Здания, по отдельным документам, необходимым Арендатору для получения разрешительных и иных документов на использование Арендатором Здания в соответствии с Разрешенным использованием;
- Здание не относится к объектам промышленного назначения и не требует специального оцепления, в порядке, предусмотренном п.7 и 1. ст.28 ФЗ «О» ходит консультирование.

2.4. Стороны заявляют и гарантируют, что они признают/не заключают Договор, и что не существует никаких оспариваний или претензий. Стороны обязуются, отразившиеся на оспаривании в соответствии с условиями Договора или оспариваемых как основания для признания сделки недействительной.

2.5. Стороны признают, что использование (аренда) Арендатором Здания в соответствии с Разрешенным использованием возможно только при обязательном наличии согласования в соответствии с Договором-конструкцией условий Гостевой застройки, Земля выгула-выгула, Места для размещения мусорного контейнера, возможности размещения Российских конструкций, в соответствии с требованиями, указанными в настоящем Договоре.

3. СРОК АРЕНДЫ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА.

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

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

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

3.4. Стороны устанавливают, что с момента государственной регистрации настоящего договора действует как краткосрочный договор аренды. Срок действия которого ограничивается датой государственной регистрации, но не превышает 360 (триста шестьдесят) дней с даты подписания. В случае, если по любой причине настоящий договор не будет зарегистрирован до истечения 180 (процент сорок) дней с даты его подписания, то по истечении этого срока Договор считается возобновленным на тех же условиях, на тот же срок, в течение периода, не превышающего срок аренды, установленного п.3.3 Договора.

3.5. Арендатор, надлежащим образом выполняющий свои обязательства по Договору, по истечении Срока Аренды имеет преимущественное право दूसрого заключения настоящего Договора на новый срок.

3.6. Для реализации своего преимущественного права в соответствии с Договором Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он указывает о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, по форме, тем и 2 (два) копии до истечения Срока аренды.

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

3.8. Арендодатель обязуется подать в Регистрационный орган пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора в срок, не превышающий 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами.

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

3.10. В срок не более 1 (одна) рабочей день после завершения государственной регистрации настоящего договора, Арендодатель обязан передать Арендатору его копию/копии Договора с отметкой о государственной регистрации.

4. ПЕРЕДАЧА ЗДАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.

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

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

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

4.4. В случае досрочного расторжения Договора, Арендатор обязан в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента расторжения Договора (далее за текстом «Срок освобождения») освободить Здание и вернуть его Арендодателю по Акту приема-передачи Здания в исправном состоянии, с учетом нормального износа, исключившего от Отдельных повреждений и иного ущерба Арендатору на условиях предусмотренных настоящим Договором.

4.5. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, Арендатор обязан в течение Срока освобождения и до даты фактического освобождения Здания оплатить Арендатору плату за аренду и за услуги, предусмотренные настоящим Договором, а также штрафы, санкции, и прочие и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.6. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по Договору, в течение Срока освобождения и до даты фактического освобождения Здания Арендатор оплачивает только Перечисленные выше арендной платы в период в срок, предусмотренный настоящим Договором.

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

4.8. При обнаружении Арендатором скрытых недостатков, дефектов и повреждений Здания, неизвестно или частично неизвестно использованного на Здании в соответствии с Разрешенным использованием и/илиными Сторонами, Стороны составляют и подписывают Акт выявленных недостатков, дефектов и повреждений, в котором описываются сроки их устранения.

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

4.10. Недостатки, дефекты или дефекты представляющие опасность для жизни и здоровья Арендатора и находящихся в Здании лиц, подлежат немедленному устранению Арендатором в соответствии с Разрешенным использованием, зафиксированные в Акте о выявленных недостатках, Арендатель обязан устранить своими силами и за свой счет в срок, указанный в Акте выявленных недостатков, и оплатить работу специалистам работ, выполняемых специалистами Арендатора с Арендатором.

4.11. В случае, если Арендатор осуществляет коммерческую деятельность при вводе в эксплуатацию имущества, ответственность за устранение которых несет Арендодатель в соответствии с настоящим Договором, а равно в период на устранение Арендодателем, при условии что указанные недостатки являются результатом использования Арендатором Здания для коммерческой деятельности в том или ином объеме, то не менее чем в течение периода Арендатор несет ответственность за устранение указанных недостатков, в противном случае Арендодатель оплачивает только 50% от установленного в настоящем Договоре размера арендной платы, до момента устранения нарушений. Период устранения указанных недостатков, а равно период действия права Арендатора оплачивать арендную часть арендной платы в размере 50% от установленного размера и периода Договора, должен быть зафиксирован в Акте выявленных недостатков.

4.12. В случае, если Стороны будут устанавливать, что Арендатор не может использовать Здание на условиях Договора и осуществлять в нем коммерческую деятельность при наличии таких недостатков и в период устранения Арендодателем недостатков, указанных в Акте выявленных недостатков, то на данный период арендной частью арендной платы уменьшаются в размере 100% (сто тысяч) рублей в месяц. Период устранения указанных недостатков, а равно период, в течение време Арендатор оплачивает арендную часть арендной платы в размере 100% рублей, должен быть зафиксирован в Акте выявленных недостатков.

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



исполнения, Арбитражная комиссия командировать Арбитражу все документально подтвержденные расходы Арбитража, вытекающие из него в связи с исполнением условий настоящего Договора, с даты, следующей за датой наступления срока устранения недостатков, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента вступления в силу настоящего Договора Арбитражем.

4.14. В случае нарушения Арбитражем сроков устранения недостатков, указанных в Акте выявления недостатков, на срок более 60 (шестидесяти) календарных дней, а равно в случае отказа Арбитражем от устранения недостатков, при невыясненном условии того Арбитражем, в связи с какими-либо обстоятельствами не могут быть командированы участники в Данию, Арбитраж вправе в одностороннем порядке выехать на место от заключения настоящего Договора с привлечением в Арбитражную комиссию, предусмотренной настоящим Договором.

4.15. Арбитражем не отводится за вычетом главного в аресту Дании, который был им отозван при заключении Договора или был заранее известен Арбитражу либо другим путем, любые убытки, понесенные Арбитражем во время отъезда Дании или проездом его работников при заключении Договора или порядке Дании в аресту.

4.16. В случае выявления одной из Сторон по Акту выявленных недостатков, дефектов в поврежденной части конструкции Сторона несет за свой счет стоимость устранения дефекта.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ.

5.1. Арбитраж платит за участие в пользовании Данием участником Арбитражем по настоящему Договору с даты передачи Данием по Акту приема-передачи по акту приема-передачи в течение всего Срока Акция и до даты возврата Данием по Акту возврата и состоит из постоянной и переменной части арестной платы.

Размер постоянной части арестной платы равен сумме с учетом всех налоговых вычетов расходов и вознаграждений Арбитражистам, связанных с исполнением настоящего Договора, а включает в себя все возможные командировочные расходы и вознаграждения Арбитражистов, в том числе:

- платы за использование Арбитражем Данием в соответствии с Регламентом использования;
- платы Арбитражистам за размещение Арбитражем в Дании, включая, в частности, расходы на проезд, при этом Арбитражу возмещаются все необходимые разрешительные документально подтвержденные при условии соблюдения всех положений Федерального Закона «О решении №11-ФЗ от 13.03.2006г., оспаривания решений, размера и места уплаты налогов Арбитражистами. За размещение расходов Арбитраж возмещается стоимость все необходимые расходы в бюджете и имеет ответственность за соблюдение законодательного закона;
- платы за размещение Данием участником, а также возмещений для использования Данием, в соответствии с действующим законодательством на условиях настоящего Договора.

5.2. Размер постоянной части арестной платы, указанной платой Арбитражистом Арбитражистом по настоящему Договору, составляет 2 000 000 (два миллиона) рублей в месяц, без НДС, в связи с применением Арбитражистом упрощенной системы налогообложения.

Постоянная часть арестной платы будет уменьшаться с учетом вычетов п.5.15, п.5.17, настоящего Договора.

5.3. Оплата постоянной части арестной платы осуществляется Арбитражистом ежемесячно, указанным платежом, на указанный в приложении 10 (десяти) числа платежного месяца, а в январе и в мае - не позднее 20 (двадцатого) числа платежного месяца, при условии направления Арбитражистом за 5 (пять) рабочих дней до наступления указанного срока платежного документа, подтверждающего исполнение обязательств по оплате постоянной части арестной платы, указанного в п.5.2. Договору, с учетом того, что оплата должна быть произведена Арбитражистом в течение 5-ти часов месяца, следующего за каждым отбытым рабочим днем, предоставляя Арбитражу оформленный и заверенный подписью и печатью оригиналы документов.

5.4. Если Акт оказания услуг подписывается не Генеральным директором компании из Сторон, то в присутствии свидетелей участником фактически, или в отсутствие, действитель и признаны документы, подтверждающие выполнение работ по исполнению, с привлечением фактов, заверенных подписью участника При подписании Акта участия в услуге, или подписанными Акт участия в услуге участником компании, действующим и действительными, подтверждающего выполнение работ по исполнению услуг оказания услуг, в случае если указанные документы не указаны в соответствии с настоящим пунктом.

5.5. Обязательство Арбитража по оплате постоянной и переменной частей арестной платы считается исполненным в момент поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Арбитражистом.

5.6. Постоянная часть арестной платы за основной месяц является предоплатой фактически понесенным работам Арбитражистом.

5.7. Размер арестной платы, установленный п.5.2. Договора, в течение периода 12 (двенадцати) месяцев арестной платы не подлежит. По истечении периода 12 (двенадцати) месяцев арестной платы производится

Акт приема-передачи Данием, размер арестной платы ежегодно индексировать в сторону увеличения на 5 (пять) процентов. Годовые сроки для изменения размера арестной платы, устанавливает Сторона и даты заключения настоящего Договора. На основании арестной платы Арбитражистом в одностороннем порядке путем выписки Арбитражистом соответствующего Уведомления.

5.9. Размер переменной части арестной платы определяется исключительно по сумме фактически понесенных расходов Арбитражем:

- транспортный - в соответствии с фактически подтвержденными данными о стоимости в размере действующей тарифной, с учетом стоимости индивидуальной перевозки участника, установленной Арбитражем для учета потребления услуг Арбитражем, что должно подтверждаться документом (сумма, величина счетов-фактур или актов оказанных услуг от энергоснабжающей организации);
- телефонными - учитывать, что общими Данием не осуществляется оплата Арбитражистом (собственным номером), исходящим из пользования Арбитражистом телефонной сетью оператора связи, исходя из документально подтвержденных расходов Арбитражистом на приобретение номера для отправки и затрат на ее эксплуатацию (на работу работ, включая капитальные характеристики оборудования), с подтверждением сумм и взысканием расчетов и копии расчетных/платежных документов от поставщика телефона, подтверждающих расходы на его приобретение;
- услуги водопользования (коммунальные) - учитывать, что в Дании действует система жилищных услуг «СППТЖ», обслуживаемая Данием участником осуществляемая оператором Арбитражистом, а компаниями по потреблению Арбитражистом услуги по водопользованию осуществляется исходя из документально подтвержденных расходов Арбитражистом по использованию (обслуживанию системы «СППТЖ»), на основании фактуры учета и с подтверждением сумм и взысканием расчетов и копии расчетных/платежных документов от оператора, обслуживающего систему «СППТЖ»;
- оплатами отдельных счетов/услуг учета расхода воды (подовой и горячей воды), потребляемой участником Арбитражистом, путем предоставления объема потребления воды за соответствующий период (два холодных воды и два горячих), по которому Арбитражистом рассчитывается с организацией-поставщиком.

В случае, если в соответствии с п.5.2.8 Договора, Арбитражу заключены договоры на электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водосточные, и прочие/иные по ним соответствующие расчеты, включая любые иные платежи по ним на протяжении или транзитом частично.

5.10. Арбитражистом подтверждает увеличение с п.5.9 тарифов путем предоставления копий, заверенных Арбитражистом, договоров, счетов, дополнительных соглашений и приложений в заключенном договором с соответствующими поставщиками организациями.

5.11. Учет расходов, выделенных в индивидуальном порядке из основных соответствующих тарифов учета, Данные тарифы учета размещаются в Дании и устанавливаются Данием и за счет средств Арбитражистом.

5.12. В случае отсутствия для судебного ограничения Места для размещения мусора контейнера Арбитражистом, Места Места мусорных контейнеров, то на период действия таких ограничений размер постоянной части арестной платы будет составлять:

1. **Исключительные выплаты:**
 - если на Места Арбитражистом временно ограничена или отсутствует возможность Арбитражистом использовать Места мусорных контейнеров до срока, то размер постоянной арестной платы, указанной Арбитражистом составляет 80% от общего размера, установленного Сторонами по заключенному Договору в течение всего срока такого ограничения;
 - если исключительные Места мусорных контейнеров на Места Арбитражистом полностью ограничена и временно Арбитражистом, то Арбитражистом имеет право ограничить Арбитражистом плату полностью и на время командировочной деятельности без какой-либо ответственности;

2. **Места для размещения мусора контейнера Арбитражистом:**

- если Арбитражистом ограничено Места Арбитражистом и Места для размещения мусора контейнера, что влечет за собой необходимость сдерживания мусора Арбитражистом, то размер постоянной арестной платы, указанной Арбитражистом составляет 75% от общего размера, установленного Сторонами по заключенному Договору в течение всего срока такого ограничения;
- если Места для размещения мусора контейнера Арбитражистом находится в соответствии Сторонами по настоящему Договору в течение всего срока такого ограничения;

3.13. Переменная часть арестной платы устанавливается Арбитражистом ежемесячно, начиная с даты подписания Акта приема-передачи Данием, на основании счетов с расчетами, выставленных Арбитражистом Арбитражистом, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Арбитражистом акта с расчетами, при условии предоставления Арбитражистом счетов акта оказания услуг с счета-фактурой за предельный срок арестной платы постоянной части арестной платы в переменной части арестной платы. В случае отсутствия счетов (счетов), подтверждающих взыскание платежей Договора, подтверждающих отчисления, служебный или организационно-распорядительный, размер переменной части арестной платы устанавливается пропорционально сумме фактически понесенных расходов Арбитражистом, подтвержденных данными



выявленным тарифов (ставок) путем предоставления Арбитражу соответствующих копий, заверенных Арбитражем, договоров, счетов, платежных поручений и выписки в выписочном формате у соответствующих субъектов организации. Арбитраж вправе не проводить оплату Перменной части арендной платы, если при выставлении соответствующего счета Арбитражем за арендатора копии документов, подтверждающих и расчлененный размер соответствующих расходов. До момента устранения Арбитражем вышеуказанных обстоятельств, Арбитраж не считает арендатора и участника Перменной части арендной платы.

5.14. Арбитраж самостоятельно проводит оплату расходов, связанных с телефонным обслуживанием Завода (включая оплату абонентской платы и плата за междугородние и международные переговоры и интернет), за исключением городских номеров, которые могут быть предоставлены Арбитражем. Арбитраж оплачивает расходы, связанные с телефонным обслуживанием (по оплате абонентской платы и плата за междугородние и международные переговоры, интернет и т.д.) городских номеров, переданных Арбитражам Арбитражу.

5.15. В срок подлежащего исполнению обязательств по Договору Арбитраж, обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи уведомить Арбитража Обеспечительный платеж в размере 4 000 000 (четыре миллиона) рублей, без НДС, в связи с прекращением Арбитражем управления системой автоматизованного Обеспечительный платеж заключается в счет арендной платы за первый и последний месяц аренды (его части - с учетом размера арендной ставки действующей на момент прекращения настоящего Договора) по настоящему договору.

5.16. Обеспечительный платеж вносится у Арбитража в качестве обеспечения исполнения Арбитражем своих обязательств по Договору и без назначения предмета. Приняты за арестом коммерческого кредита за пользование суммой, внесенной в качестве Обеспечительного платежа, не возмещается. Арбитраж вправе по своему усмотрению использовать на покрытие любых обязательств Арбитража, возникших в результате неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арбитражем условий настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь, покрытие сумм в возмещение ущерба, сумм задолженности по арендной плате, штрафов и неустоек. В случае неисполнения сумм обеспечительного платежа Арбитража Арбитраж вправе уведомить об этом Арбитража, при этом Арбитраж обязан в течение 3 (трех) рабочих дней после получения такого уведомления, восстановить исправленное суммой обеспечения в полном объеме, перечислив ее на расчетный счет Арбитража.

5.17. Арбитраж по графику № 1 (далее - график) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, перечисляет Арбитражу авансовый платеж в размере 40 000 000 (сорок миллионов) рублей, без НДС, в связи с прекращением Арбитражем управления системой автоматизованной. В счет уплаты Арбитражем авансового платежа, указанного в настоящем графике, подлежит зачету Авансовый платеж, внесенный Арбитражом в соответствии с п.2.8 Предварительного договора аренды недвижимого имущества №8-84-0188 от «21» июля 2015 года.

Платежи по графику месяца аренды вносятся, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплаты востановленной части арендной платы производится в следующем порядке:

- оплату в размере 1 000 000 (один миллион) рублей Арбитраж осуществляет путем зачета суммы авансового платежа, указанного в пб.1 настоящего пункта.
- оплату суммы, составляющей разницу между размером постоянной части арендной платы, установленной п. 5.2. настоящего Договора и 1 000 000 (один миллион) рублей Арбитраж производит путем перечисления на расчетный счет Арбитража за реквизитами, указанными в настоящем Договоре.

Платежи с четвердашного месяца аренды до полного зачета суммы авансового платежа, оплата востановленной части арендной платы производится в следующем порядке:

- оплату 1 185 688 (один миллион сто восемьдесят шесть тысяч восемьсот восемьдесят восемь) рублей 88 копеек Арбитраж осуществляет путем зачета суммы авансового платежа, указанного в пб.1 настоящего пункта
- оплату сумм, составляющей разницу между размером постоянной части арендной платы, установленной п. 5.2. настоящего Договора и 1 185 688 (один миллион сто восемьдесят шесть тысяч восемьсот восемьдесят восемь) рублей 88 копеек Арбитраж производит путем перечисления на расчетный счет Арбитража по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

После зачета всей суммы авансового платежа и до возврата Завода на Акт приема-передачи Арбитраж перечисляет 100% постоянной части арендной платы, в соответствии с условиями настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арбитража.

Авансовый платеж вносится у Арбитража в качестве обеспечения исполнения Арбитражем своих обязательств по Договору и без назначения предмета. Приняты по правилам коммерческого кредита за пользование суммой, внесенной в качестве авансового платежа, не возмещается.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

6.1. Арендодатель обязан:

6.1.1. передать Арендатору Завод на Акт приема-передачи Завода и принять от Арендатора Завод на Акт приема-передачи Завода на основании Срока Аренды в порядке и срок, согласованных Сторонами в настоящем Договоре.

6.1.2. предоставить возможность беспрепятственного и непрерывного использования Завода Арендатором в соответствии с его Разрешенным использованием и условиями настоящего Договора, а также (без взимания авансовых платежей) Госуслуг, коммунальных, Лицей, коммунально-бытовых, Местных для размещения мусорно-мусорных контейнеров, выезда для размещения рекламных конструкций на Заводе, не создавая препятствий в использовании Завода, в том числе путем отключения электричества, водоснабжения и т.д. на Заводе, и обеспечивать доступ в Зонах запрета выезда и ограничение доступа в Заводе;

6.1.3. обеспечить беспрепятственный доступ Арендатора в Завод, где будет размещены с согласия Арендодателя Инженерное оборудование и сети Арендатора (для подключения и ремонта), в Зону коммунально-бытовых, мусорных контейнеров;

6.1.4. с даты подписания настоящего Договора и в течение всего Срока Аренды при одновременном условии действительного исполнения Арендатором обязательств по оплате переменной части арендной платы, предусмотренной п. 5.11 настоящего Договора:

- а) заключать, либо принимать меры к своевременному пролонгированию и обеспечению организации доверия электроснабжения, водоснабжения и в полном объеме оплачивать счета за оказанные услуги коммунальной услуги;
- б) обеспечить Завод для его эксплуатации Арендатором электроснабжением, необходимой расчетной электрической мощностью не менее 180 кВт по второй категории надежности;
- в) обеспечить Завод заданным водоснабжением;
- г) обеспечить возможность водотоплива;
- д) обеспечить в период отпавления счетов теплообеспечение Завода;
- е) обеспечить возможность устанавливаться в Заводе пригодно-высокой высотой и системы кондиционирования воздуха.

6.1.5. в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заводом Инженерными ресурсами или работоспособности Инженерных систем, в соответствии с Актом распределения эксплуатационной ответственности, по инициативе Арендодателя в порядке, предусмотренном настоящим договором, более 3 (трех) суток, в электроснабжении - более 3 (трех) часов подряд, Стороны составляют двусторонний акт нарушения, в котором фиксируется факт нарушения Арендодателем своих обязательств. Арендатор уведомляет электронным почтовым сообщением своего уведомления Арендодателя о времени и месте составления указанного акта. В случае отказа Арендодателя от подписания двустороннего акта нарушения, Арендатор подписывает указанный акт со своей стороны. Акт должен быть составлен в присутствии Арендодателя, либо его полномочного представителя, в случае его отсутствия, при условии надлежащего уведомления Арендодателя о месте и времени составления акта - акт направляется по реквизитам Арендодателя указанным в договоре (полностью сторонними о уведомлении или курьерской службой). Арендодатель считается подписавшим уведомленным путем при наличии отметки на Акте о его получении (либо направлении по реквизитам указанным в договоре).

6.1.6. При необходимости Арендатор своими силами и за свой счет обеспечивает Завод электроснабжением от резервного источника энергоснабжения мощностью, необходимой для обеспечения работоспособности указанных сетей Арендатора в соответствии для хранения оборудования предусмотренным в течение 3-х суток) часы с момента отключения электроснабжения. Арендодатель обязуется компенсировать документально подтвержденные расходы Арендатора, понесенные в результате обеспечения им Завода резервным источником энергоснабжения.

6.1.7. в случае обеспечения Завода электроснабжением по инициативе Арендодателя на условиях, предусмотренных настоящим Договором, более 3 (трех) часов, а также в случае неисполнения или ненадлежащего обеспечения Завода основными Инженерными ресурсами для работоспособности Инженерных систем более 1 (одного) суток, а чьи Стороны составляют двусторонний акт, в котором фиксируется срок такого неисполнения или работоспособности, Стороны соглашаются, что размер арендной платы увеличивается пропорционально количеству дней, в течение которых Завод не был обеспечен электроснабжением и/или Инженерными ресурсами.

В случае неисполнения или ненадлежащего обеспечения Завода Инженерными ресурсами или работоспособности Инженерных систем по инициативе Арендодателя продлите более 30 (тридцати) часов подряд, без уведомления от того, осуществляет Арендатор коммунальную деятельность или нет, Арендатор вправе в одностороннем и безусловном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с сохранением ответственности Арендодателя;

6.1.8. Арендодатель обязан в течение срока аренды по настоящему Договору организовать эксплуатацию коммунальной Завода, расположенных за границами Завода, переданного в пользование Арендатору, на уровне соответствующей, предоставляющей СанПиН, СНиП и иные действующие нормативными актами, а также технической, установленными в настоящем Договоре, необходимыми для целей нормальной коммерческой деятельности Арендатора в использовании Завода.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по коммунальным, коммунальной Завода, указанным в пб. 1 настоящего пункта, Стороны составляют двусторонний акт о нарушении нарушения, которые Арендодателем, обязан устранить своими силами и за свой счет в срок, установленный в акте. Стороны вправе предусмотреть в Акте

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8

Страница 77 из 136



Плательской части арендной платы;

6.1.9. в случае ее устройства Арендодателем и срок эксплуатации, информирования и акта о выявленных нарушениях. Арендодатель обязан по требованию Арендатора контролировать соблюдение до завершения использования расчетов Арендатора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора. В случае ее устройства Арендодателем нарушений, информирования и акта о выявленных нарушениях, в течение более 60 (шестидесяти) календарных дней (если иное не предусмотрено в акте выявленных нарушений), Арендатор вправе в одностороннем порядке отозвать акт исполнения настоящего Договора, с применением ответственности в Арендодателе в соответствии с настоящим Договором;

6.1.10. поддерживать за свой счет порядок заботы Здания, Инженерные сети за пределами Здания и Стержневых Арендодателя в выражаемом состоянии и осуществлять за свой счет капитальный ремонт фасадов, крыш, входов, конструкций, окон Здания, Гостевой антресоли;

6.1.11. Арендодатель обязан содержать Косотую (номер 1021 по плану) и БРУ (номер 1024 по плану) в надлежащем охранном состоянии, обеспечивать проверку в электротехнике безопасности и прочие, регламентированные правовыми устройствами заинтересованной, противопожарными правилами, санитарно-эпидемиологическими правилами, СПИПами и другими соответствующими документами, а также самостоятельно или в сотрудничестве с индивидуальными гражданами и юридическими лицами предоставлять документацию. Арендодатель обязан обеспечить доступ в вышеуказанные помещения в соответствии с п.6.2.1. настоящего Договора для проведения технических работ и работ по обслуживанию;

6.1.12. предоставлять Арендатору, выходящего из состава Здания документы, необходимые для осуществления Коммерческой деятельности (лицензия на право розничной торговли алкогольной продукцией, разрешения на торговлю, сертификаты, аттестаты и т.д.) Арендодатель обязан предоставить юридически значимые документы в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня запроса Арендатора, во с учетом установленных законодательными актами сроков оформления соответствующими органами государственной или муниципальной власти. В случае, если указанные законодательные или подзаконные акты содержат обязанности Арендодателя осуществлять заданной коммерческой деятельности Арендатора или Арендатор осуществляет свою коммерческую деятельность без лицензии на право розничной торговли алкогольной продукцией в течение более 60 (шестидесяти) календарных дней по вине Арендодателя, Арендатор вправе в одностороннем порядке отозвать лицензия от исполнения настоящего Договора с применением ответственности в Арендодателе;

6.1.13. с даты подписания Договора не заключать транзитные договоры аренды, договоры аренды и субаренды Здания, не передавать Здание в безвозмездное пользование, не обременять Здание (за исключением ипотеки) правом третьих лиц, в том числе путем внесения в Единый государственный реестр недвижимости, без предоставления письменного согласия Арендатора;

6.1.14. Арендодатель обязан самостоятельно устранить аварии на инженерных сетях и коммуникациях Здания, произошедших за пределами Здания, а также иные аварии в Здании, произошедших по причине неисправности инженерных систем, расположенных за пределами Здания и их составляющих в соответствии с Актом определения эксплуатационной ответственности, за свой счет и в соответствии с соответствующим Актом Стержневых сетей, на заключенном участке, когда такая авария произошла по вине Арендатора. В случае возникновения или выявления любого из вышеуказанных оснований в настоящее время обязательства в течение установленного срока, Арендатор вправе устранить аварию за свой счет с отпиской в порядке предоставления от Арендодателя, которые Арендодатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления от Арендатора в документ, подтверждающий отсутствие Арендатором рисков;

6.1.15. в случае, если устранена авария, произошедшей по причине, возникшей от Арендодателя, представляет Коммерческой деятельности Арендатора, размеру арендной платы и удаленный период проведения ремонтных работ, в течение которых Арендатор не осуществляет Коммерческую деятельность. Период устранения аварии должен быть зафиксирован Стержневыми в соответствии с актом;

6.1.16. при изменении инженерных сетей и коммуникаций, расположенных (парке и колодез) в связи с изменениями технологичности деятельности организации или административных городов, района или в связи с прекращением деятельности физических (лицевых) работ, уведомить Арендатора в письменном уведомлении или резолютивно-копиях уведомления или административных городов, района;

6.1.17. Арендодатель направляет свой отчеты Арендатору на дату заключения Договора и в период действия настоящего Договора в субботу;

6.1.18. В случае законных на Арендатора требований о государственном контроле, историческом и/или иных иных законодательных органов, в связи с нарушениями Арендодателем санитарных, противопожарных, технических требований по его вине при эксплуатации Здания, Арендодатель обязуется в срок не позднее 5 (пяти) бизнес-дней с момента получения письменного требования Арендатора возместить Арендатору сумму затрат, на оказание соответствующего учета и документов, подтверждающих сумму штрафа Арендатором;

6.1.19. в случае признания решения о продаже Здания и доли в праве собственности на Земельный участок (за исключением случаев) третьему лицу, либо заключении иной сделки, при которой происходит переход права собственности на Здание и Земельный участок, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора об этом за 10 (десяти) календарных дней до совершения сделки.

6.2. Арендодатель имеет право:

6.2.1. осуществлять проверку и контроль Здания на предмет соблюдения Арендатором условий его законности и законности в соответствии с законодательством Российской Федерации и действующими законодательства Российской Федерации в присутствии представителя Арендатора и при условии отсутствия Арендатора на время нахождения в здании, осуществляемая проверка, не менее чем за 2 (два) рабочих дня до предполагаемой даты посещения и в течение установленного рабочего дня Арендатора. Арендодатель обязан осуществлять свою право доступа в Здание таким образом, чтобы причинить как можно меньше неудобств Арендатору в отношении им принадлежащей деятельности. В случае выявления каких-либо фактов, которые могут нанести ущерб Зданию, Арендодатель имеет право доступа в Здание в любое время, без предварительного письменного уведомления, предусмотренное наличием актом настоящего пункта, в присутствии представителя указанного предприятия Арендатора или представителя Арендатора, а в случае если представитель указанного предприятия Арендатора или представитель Арендатора отсутствуют, то Арендодатель имеет право доступа в Здание при обязательном уведомлении Арендатора или представителей Арендатора;

6.2.2. требовать исполнения Арендатором принятых по настоящему Договору обязательств, гарантий или штрафных, а также возмещение убытков (ущерб), понесенного Арендодателем по вине Арендатора вследствие нарушения им условий исполнения Здания или выполнения Арендатором обязательств, гарантий или штрафных, предусмотренных Договором;

6.2.3. уступать свои права и обязанности по настоящему Договору с письменного уведомления Арендатора за 10 (десяти) рабочих дней;

6.2.4. Арендодатель не вправе отказываться от своей ответственности Арендатору в Здании, в том числе путем акта уступки в порядке ее осуществления Арендатором;

6.2.5. продать Арендатору зрелищный объект Здание и долю в праве собственности на Земельный участок при принятии Арендодателем решения о продаже Здания и доли в праве собственности на Земельный участок, исключая условия Арендатора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

7.1. Арендатор обязан:

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

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

7.1.3. своевременно перечислять Арендодателю плату и другие платежи, предусмотренные ст. 5 настоящего Договора, в соответствии с условиями настоящего Договора и в течение всего срока Арендатора;

7.1.4. проводить систематический уход за собой с учетом уборки Здания, Промышленной территории и территории Зона обслуживания, участвовать в вывоз мусора и промывании откосов, в том числе участвовать в вывозе отходов, а сотрудничать с действующим законодательством и санитарно-гигиеническими и экологическими нормами;

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

7.1.6. сохранять Здание в надлежащем состоянии, обеспечивать пожарную и электробезопасность, безопасность в порядке, регламентированном правовыми устройствами заинтересованной, противопожарными правилами, санитарно-эпидемиологическими правилами, СПИПами и другими соответствующими документами, а также самостоятельно нести ответственность за выполнение правил и требований, предусмотренных соответствующими документами. Арендодатель не несет ответственности за нарушение установленных правил текущей безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности в принадлежащем и связи с этим вреда третьему лицу (физическому или юридическому). Ответственность за нарушение вышеуказанных норм Арендатор несет самостоятельно;

7.1.7. за свой счет содержать и поддерживать в течение всего срока аренды Инженерные сети Арендатора и обеспечивать Арендатора в полной безопасности и состоянии, необходимом для надлежащего использования, не менее чем за 10 (десяти) календарных дней, выходящих из состава Здания, уведомляя в уведомлении внутри Здания;

7.1.8. незамедлительно уведомить Арендодателя о любых проблемах аварийного состояния Здания, а также о иных других известных ему проблемах, которые могут нанести ущерб Зданию;

7.1.9. немедленно уведомить Арендодателя о каких-либо фактах или обстоятельствах или обязательствах третьих лиц, касающихся нарушения, связанное с вывозом отходов и/или осуществлении законодательства РФ в том числе по охране, санитарных и строительных норм в зданиях, расположенных на территории;

Если значима, уведомить и предупредить устно.



стратегиями, которая при этом не может быть устроена без ущерба для законных интересов Арбитражем в рамках своего Разрешительного соглашения, или whatsoever характера Закона, и не устроена по своей природе в Арбитраже установленными Сторонами власти гражданской юрисдикции Коммерческой деятельности в Законах, то Арбитраж вправе обратиться со иском к настоящему Договору и взыскать возмещение ущерба с применением ответственности к Арбитражу и взыскать с него самого Договором.

7.1.10 Не брать в Закон какое-либо правило или интерпретацию, касающуюся жизни, здоровья или окружающей среды, в том числе, разрешительные интерпретации, торговельно-промышленные субстанции, интеллектуальные ресурсы, культурные ценности и т.д., за исключением тех, которые разрешены в Законах;

7.1.11 Не допускать какой-либо формы насилия и незаконных методов Закона, действий персонала, внутренних помещений в разрешительной территории;

7.1.12 Не проводить никаких строительных работ и переоборудования существующего Закона без письменного согласия Арбитража;

7.1.13 За свой счет устроить охрану и инвентаризацию, принадлежащую им или Арбитражу;

7.1.14 Уведомить Арбитраж, выданные своим действиями (бездействием) и выданные Арбитражем в течение проекта;

7.1.15 Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, но оставить права аренды и зема, не предоставлять Законам в безнадзорном состоянии, не возмещать права аренды в качестве аренды в Уставной капитал без письменного разрешительного согласия Арбитража;

7.1.16 Соблюдать всевозможные запреты по охране труда и безопасности эксплуатации арендуемого Закона и обеспечивать безопасность и т.д.

7.1.17 В целях выполнения на территории арендуемого Закона иностранных, а также иных иностранных, интеллектуальных, интеллектуальных и иных обязательств нормативного законодательства действующего Закона, незамедлительно принимать меры по их осуществлению за счет собственных средств и сил.

Арбитраж обязан немедленно устроить охрану на инженерных сетях и коммуникациях, расположенных на территории арендуемого Закона и их последствия за свой счет и в соответствии Сторонами между.

В случае возникновения или использования интеллектуальной Арбитражем указанной в настоящем пункте информации про Арбитраж, Арбитраж вправе устроить охрану за свой счет в отношении расходов, не устроено им Арбитраж, который Арбитраж возмещает в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Арбитража и документов, подтверждающих указанные Арбитражем расходы.

7.1.18 Не Арбитраж возлагает обязанность за согласование соответствующей информации Закона, касающейся в отношении Арбитраж переоборудований, переделок, реконструкций Закона, и в частности в случае необходимости Акт о Заключении и эксплуатации. Для исполнения указанной обязанности Арбитраж выдает Арбитражу соответствующую документацию. Расходы по согласованию указанной Закона несет Арбитраж.

7.1.19 Арбитраж также обязуется возместить соответствующим изменениям и административной (технической) инспекции Закона, связанных с проектом Арбитраж переоборудований, переделок и реконструкций Закона, а также зема в Банком государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Договор при этом Арбитраж обязуется выдать указанному сотруднику Арбитража документацию на право владения указанным в отношении общего пункта Договора действий, а также предоставить все данные, необходимые для осуществления государственными или муниципальными органами соответствующих действий. При этом Арбитраж обязуется компенсировать Арбитражем проект затрат в течение 7 (семи) рабочих дней с момента предоставления подтверждающих расходов документов.

7.1.20 Арбитраж обязан предоставлять Законам в соответствии с условиями Договора и законодательными требованиями проектные и чертежи;

7.1.21 незамедлительно исполнять обязанности, предусмотренные настоящим Договором;

7.1.22 в случае выявления каких-либо нарушений проектных заданий с Арбитражем за нарушения, связанные Арбитражем в проектах осуществляемых на своей территории Арбитраж обязуется немедленно документально подтверждать расходы в 10-дневный срок с момента получения требования от Арбитража;

7.1.23 незамедлительно и за свой счет обеспечить выполнение соответствующих его деятельности проектной и разрешительной в Арбитраж в случае необходимости на период действия настоящего Договора;

7.1.24 Своей деятельностью Арбитраж признает обязательность, гарантией или заверений по настоящему Договору, с точки зрения наличия убытков (ущерба), нанесенных Арбитражем по вине Арбитража.

7.2 Арбитраж обязан:

7.2.1 незамедлительно выдать в административном Заключении и осуществлять на вине Арбитража на территории Договора и в течение всего срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий по спорным вопросам, в таком количестве, как будет указано в разрешительных документах и т.д., рассмотреть все вопросы, связанные с согласованием Сторонами между;

7.2.2 предоставить и обеспечить осуществление доступ ко все зданиям в Законах;

7.2.3 Арбитраж имеет право реализовать Разрешительное соглашение, размер и время разрешения историч

ническими Сторонами в Разрешительном Заключении и настоящему Договору. При этом, указанные данные могут быть за разрешительным Разрешительным Заключением, если такие данные были установлены законом, Арбитраж признает обязательность и несет ответственность за нарушение указанной обязанности в течение установленного действующим законодательством РФ;

7.2.4 при условии предоставления письменного согласия с Арбитражем предоставить информацию или реконструкцию Закона в порядке, предусмотренном настоящим Договором. При этом Арбитраж своим счетом и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования на проведение указанных работ;

7.2.5 предоставить за свой счет собственную круглосуточную охрану Закона, а также установить и поддерживать любые разрешения и использовать системы разрешения обеспечения безопасности в Законах;

7.2.6 требовать исполнения Арбитражем принятых обязательств, гарантией или заверений по настоящему Договору, а также возмещения убытков (ущерба), нанесенных Арбитражем по вине Арбитража;

7.2.7 направлять у Арбитража, информация о том как у себя в Законах, информация, необходимые Арбитражу для осуществления Коммерческой деятельности (включая по вине разрешительной территории указанной территории, разрешения на торговлю, сертификаты, соглашения и т.д.). Арбитраж имеет право предоставить запрашиваемые документы в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня запроса Арбитража, но с учетом установленных нормативных сроков оказания соответствующими органами государственной или муниципальной власти;

7.2.8 при наличии технической возможности с согласия соответствующих организаций и Арбитражем выполнять работы и осуществлять за них расчеты с организациями, которые обслуживают Объект 14/48, в том числе, электроснабжением, канализацией, средствами связи.

8. РЕМОНТ, ПЕРЕДЕЛКИ, ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЙ

8.1. Стороны обязуются проводить любые строительные-ремонтные или реконструктивные работы и/или модернизацию функциональных помещений в соответствии с требованиями, необходимыми для выполнения таких работ, в соответствии законодательства РФ, стандартов и строительных норм и правил.

8.2. Арбитраж при разрыве о проведении работ в Законах, которые затрагивают вопросы конструкции Закона или имеют отношение к плану Закона или инженерно-техническим характеристикам, при условии, что указанные изменения или улучшения требуют разработки проектной документации в соответствии с законодательством РФ, обязан предоставить Арбитражу на рассмотрение согласование документации за свой счет, включая проект на изменение или улучшения, который Арбитражу необходимо будет направить в Закона и в органы Службы Архитектуры.

8.3. Арбитраж, общие и проект, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней, рассмотреть полученный проектный проект согласовать его, либо выдать мотивированный отказ в согласовании (в письменной форме).

Арбитражные замечания и комментарии Арбитража должны основываться на действующем СНиП.

8.4. Стороны и в целях согласования. В случае если от Арбитражем не поступит мотивированного отказа по проектной документации проект рассмотренным в соответствии Арбитражем.

8.5. В случае, если Арбитраж проводит изменения или улучшения, указанные в настоящем разделе Договора, Арбитраж обязуется:

- предварительно согласовать с Арбитражем порядок проведения работ;
- за свой счет обеспечить в установленном законом РФ порядке проектно-документацию и получение разрешения на проведение таких работ, в случае, если такие проектные документация требует выполнения дополнительных разрешений в соответствии с законодательством РФ;
- идти за свой счет все необходимые работы указанным органами власти, если это требуется в соответствии с законодательством РФ;
- за свой счет провести замер и получить новые документы ЭПН и Кадастровый паспорт на Закон, если изменения или улучшения имеют отношение к плану Закона, согласованному Сторонами;
- за свой счет обеспечить государственную регистрацию изменений в органах власти, если компания или учреждение имеют отношение к плану Закона, согласованному Сторонами.

8.6. В случае согласования Арбитражем изменений и/или улучшений Закона плановыми Арбитражем, Арбитраж имеет обязанность обеспечить Арбитражу и исполнителей с условиями Договора, включая предоставление в полном объеме необходимых документов, выданных у Арбитража или у согласованных Закона, а также всевозможные необходимые действия от имени собственности Закона для осуществления выполнения Арбитражем обязательств.

8.7. Арбитраж самостоятельно и по своему усмотрению определяет первоочередность и необходимость проведения текущих ремонтных, реконструктивных и модернизационных, профессиональных ремонтных работ и иных строительных работ в Законах, Инженерном Оборудовании и сетях Арбитража, руководствуясь требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе проекционными планами и планами и проектами инженерно-технических мероприятий за свой счет.

8.8. Арбитраж имеет право проводить или в Законах, в Инженерных сетях Арбитража или иных объектах Арбитража, расположенных в Законах, текущий или капитальный ремонт, переоборудование



или переоборудования, реконструкции или модернизации, устранения аварийной, производственной или иной опасности-отделочных работ, в том числе инженерно-технических и эксплуатационных работ, соблюдения санитарных условий;

- в случае проведения таких работ в Зависимой территории-выступами. Непосредственный заказ Арендатором или Оборудованием Арендатора, расположенным в Зависимой территории-выступами, не исключает возможности привлечения ресурсов, за исключением аварийных ситуаций, в том числе согласовать с Арендатором не более двадцати рабочих дней до начала осуществления работ, в том числе срока в графике их проведения;
- в случае проведения таких работ на Промышленной территории, обязан предоставлять Заявку на проведение работ и предоставлять проект и смету, за исключением аварийных ситуаций, в том числе указывать Арендатору не более двадцати рабочих дней до начала осуществления указанных работ;
- проводить работы транзитом в ночное время. При проведении таких работ в ночное время Арендатор имеет право, на свой выбор и в том же виде, чтобы не проводить работы в ночное время в зависимости от особенностей Коммерческой деятельности Арендатора в Зависимой территории, а также принять все меры для сведения к минимуму таких случаев и принимать меры предосторожности для предотвращения возникновения вреда (ущерба, повреждений) Зависимой территории Арендатора;
- обеспечить доступ Арендатора и Заявки на работу-выступами, а также на работу по ремонту и модернизации Арендатора и Заявки на работу в том же объеме, не указывая при этом никаких ограничений, связанных с Арендатором Заявки на работу-выступами, указывая пути и время, без предоставления письменного согласия с Арендатором.

4.8. В случае принятия решения Арендатором об осуществлении капитального ремонта или реконструкции Зависимой территории Арендатор, Арендатор обязан уведомить Арендатора о сроках начала и окончания работ по проведению капитального ремонта или реконструкции на момент, если та же информация работами до завершения даты начала выполнения работ. При этом срок работы увеличивается на срок выполнения работ по проведению капитального ремонта или реконструкции Зависимой территории на время увеличения срока аренды Зависимой территории или несоразмерно. На время проведения капитального ремонта или реконструкции Зависимой территории или несоразмерно, если Арендатор не осуществляет коммерческую деятельность.

В. РЕКЛАМНО-ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБФОРМИЕНИЕ.

4.9. Арендатор в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Акта приема-передачи с предпринимателем или иным Арендатором либо в случае наличия в Зависимой территории объектов недвижимости (не-инженерных сооружений) Арендатора в оформлении всей необходимой документации (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном здании, подписание заявления о размещении рекламных конструкций на конструкциях общего пользования собственников помещений, формы установки на фасаде/выступе Зависимой территории Арендатора информации о рекламных конструкциях).

4.10. Размещение рекламной конструкции и ее технические характеристики указаны в Спецификации рекламных конструкций Арендатора на фасаде/выступе Зависимой территории Промышленной территории и в отношении договора (в случае прекращения в соответствии с п.4.8 Договора прекращения или расторжения договора).

4.11. План за границей рекламных конструкций Арендатора на Зависимой территории в соответствии с требованиями законодательства, установленными в соответствии с нормами действующего законодательства.

4.12. Рекламы до изготовления, монтажа и установки рекламных конструкций, а также официальные письма уполномоченным органам власти за размещение рекламы Арендатора, установленные действующим законодательством Российской Федерации, оформлены в Арендаторе. При этом Арендатор обязан согласовать с уполномоченными органами размещения рекламных конструкций, в том числе оформить разрешения на размещение рекламных конструкций в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации Арендатора владельца или собственности.

4.13. Арендатор обязан в течение всего срока аренды обеспечивать бесперебойную эксплуатацию рекламных конструкций. План за эксплуатацию рекламных конструкций или является рекламной и частью Перечня рекламной платы при обязательном наличии соответствующего чебра, если рекламные Арендатора.

4.14. В течение всего срока аренды Арендатор имеет право проводить обособленные рекламные кампании, связанные с осуществлением коммерческой деятельности в Зависимой территории-выступами Арендатора. При этом Арендатор вправе использовать торговое наименование и логотип Зависимой территории, но не обязан проводить, маркетинговых материалов. Арендатор имеет право Арендатору предоставлять рекламный материал торгового наименования и логотип Зависимой территории на Промышленной территории, а также обязанность строго соблюдать конфиденциальность предоставленного материала.

4.15. Арендатор имеет право использовать торговое наименование и логотип Арендатора в СМИ, рекламе, информационных бюллетенях, маркетинговых материалах и иных средствах массовой информации.

Зависимой территории Арендатор не несет ответственности за содержание или иные обязательства, связанные с содержанием и использованием предоставленного материала.

4.16. Стороны соглашаются с тем, что в случае расторжения настоящего Договора они не будут исполнять никаких обязательств, кроме тех, которые были исполнены до даты расторжения настоящего Договора друг друга, если иное не будет оговорено Сторонами дополнительно.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

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

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясения, пожары, наводнения, ураганы и иные явления природы, не характерные и чрезвычайные для места возникновения и/или действия Сторон, войны или любые военные действия; забастовки; блокады; введение чрезвычайного положения; гражданские беспорядки; протестные действия третьих лиц; и изменения Сторон; изменение действующего законодательства, а также иные обстоятельства, объективно исключая или делая невозможным контроль Сторон и исполнение Сторонами их обязательств.

10.3. При наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, для которой созданы обязательства, освобождаются от обязательств по настоящему Договору, досрочно не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента возникновения таких обстоятельств известить об этом другую Сторону, приложив соответствующие подтверждающие документы, выданные Торгово-промышленной палатой Российской Федерации.

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

10.5. В случае если действия обстоятельств непреодолимой силы длиться дольше, чем 2 (два) месяца, любая из Сторон вправе прекратить исполнение и досрочно расторгнуть настоящий Договор. В случае расторжения настоящего Договора стороны руководствуются положениями о расторжении настоящего Договора, а также действующим действующим законодательством РФ.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Если какой-либо платеж по Договору будет просрочен, Арендатор вправе потребовать и получить с просроченной суммы штраф в размере 0,5 % (ноль пять сотых) от суммы просроченной суммы, за каждый календарный день задержки оплаты соответствующей суммы.

11.2. В случае расторжения договора Арендатором, срок которого определен в 4.4 (Срок выполнения), Арендатор обязан оплатить Арендатору, штраф в размере 1 % (один процент) от суммы просроченной суммы аренды платы, за каждый день просрочки. Оплата штрафа не освобождает Арендатора от обязанности уплатить арендную плату и иные платежи в размере, установленном настоящим Договором, за весь срок просрочки платежа Зависимой территории.

11.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по оставлению Сторон, либо может прекратить свои действия по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором, а также действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. Требования Сторон об оплате платежей (платежи, пеня) являются правом, а не обязанностью Сторон. Таким образом, наличие платежей (платежи, пеня) не освобождает от исполнения обязанности, а также наличия информации о штрафах, пенях и убытках, понесенных за все время действия Договора.

11.5. Арендатор имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке и расторгнуть Договор путем направления Арендатору письменного уведомления по почте, чем за 90 (девяносто) календарных дней до прекращения даты расторжения настоящего Договора в соответствии с законом.

- если 2 (два) и более раз подряд в течение 1 (одного) года Арендатор просрочил исполнение обязательств по оплате Арендной платы более чем на 12 (двенадцать) рабочих дней, за исключением случаев наличия Договора, а также при условии предоставления Арендатором соответствующих отчетов и актов, в порядке, предусмотренном настоящим Договором;
- наличие Арендатором существенного вреда Зависимой территории;
- при отказе Зависимой территории и/или иных лиц от части из нее в соответствии с Разрешенным использованием;
- при отказе Зависимой территории от исполнения настоящего Договора, обязательств, а именно: п.7.1.15, 7.1.17, 7.1.18, Арендатор имеет право отказаться от предоставления информации в соответствии с условиями Договора при условии предоставления информации Арендатору, а именно: предоставление информации о необходимости исполнения обязательств по осуществлению указанных действий.



в установленные сроки, и не исполняет Арбитражем вводимых требований. В случае неисполнения Арбитражем вводимых Арбитражем требований Арбитражем осуществляется наложение ареста, Арбитражем взыскание Арбитражем за несудебные издержки корреспондирующей с исполнением с введением либо в порядке исполнения обязательств об отводе от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке с указанием причины отвода.

11.6. Арбитражем вправе отозвать от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке и расторгнуть Договор путем направления Арбитражем письменного уведомления не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арбитража в соответствии с вступившим в законную силу судебным решением, в том числе касающимся оборудования и оборудования для кондиционирования воздуха, переводит в собственность Арбитража.

11.7. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 11.6. Договора, в срок, не превышающий 5 (пять) банковских дней с даты расторжения настоящего Договора Стороны обязаны уведомить Акт овером о расторжении.

11.8. В случае применения органами власти административных мер в виде запрета эксплуатации Здания в период для установления запрета по ведению Коммунальной деятельности Арбитражем, Арбитражем освобождается от обязанности исполнения Арбитражем своих по всем период запрета эксплуатации Здания или на весь период запрета по ведению Коммунальной деятельности, без применения какой-либо ответственности к Арбитражу. На период запрета эксплуатации Здания Коммунальная деятельность Арбитражем не производится. Если такие административные меры в виде запрета эксплуатации Здания в целом или по ведению коммунальной деятельности будут приняты в результате незаконных действий Арбитража в пределах более 30 (тридцати) календарных дней, то Арбитражем вправе отозвать от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке уведомив в письменном и Арбитражем ответственности в соответствии с вступившим в законную силу судебным решением Арбитража, но Арбитражем освобождается от возмещения Арбитражем убытков в полном объеме в соответствии с настоящим Договором и обязан возместить Арбитражем документально подтвержденный ущерб, причиненный такими действиями в период эксплуатации Здания.

11.9. Если административные меры в виде запрета эксплуатации Здания в целом или по ведению коммунальной деятельности Арбитражем, но Арбитражем освобождается от возмещения Арбитражем убытков в полном объеме в соответствии с настоящим Договором и обязан возместить Арбитражем документально подтвержденный ущерб, причиненный такими действиями в период эксплуатации Здания.

11.10. В случае расторжения Арбитражем в период эксплуатации Здания в срок, Арбитражем вправе потребовать от Арбитража выплаты в виде в размере 0,5% от суммы договорной части договорной платы за месяц, указанной в абзаце 2 п. 5.7. Договора, за каждый день просрочки периода Задания в срок.

11.11. В случае задержки или прекращения поставки или оказания услуг Арбитражем, расположенного на территории Здания и/или помещения Здания, Арбитражем не несет ответственности за сохранность имущества Арбитража.

11.12. В случае непредоставления Арбитражем по своей стороне Арбитражу пакета документов, необходимого для государственной регистрации настоящего договора, Арбитражем вправе в одностороннем порядке с государственного земельного участка и/или помещения Арбитражем Арбитражем плату в размере 0,5% от договорной части договора Арбитражем от даты расторжения Арбитражем от даты расторжения.

11.13. В случае, если Арбитражем предоставляет исполнению Задания и осуществляет осуществление коммунальной деятельности в соответствии с Решением исполнительного органа власти в течение срока действия Договора по-прежнему исполнению Арбитражем Арбитражем осуществлять деятельность в помещении Здания или Арбитражем происходит прекращение деятельности Арбитражем осуществлять деятельность в помещении Здания в связи с принятием Арбитражем решения о закрытии Здания, Арбитражем освобождается от исполнения обязательств по оплате договорной части Арбитражем платы и обязан возместить Арбитражем в течение срока освобождения, в Арбитражем обязан возместить Арбитражем все документально подтвержденные расходы, включая транспортные расходы Коммунальной деятельности.

11.14. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 4.34, 6.1.12, 10.8, 11.11, абзацем 2 пункта 6.1.7 настоящего Договора, Арбитражем вправе потребовать от Арбитража возмещения всех документально подтвержденных расходов Арбитражем расходов, связанных с ремонтными работами в Здании, расходы охранно-пожарной сигнализации с учетом амортизации, установленной в период срока действия Договора, при этом Арбитражем производится в рамках суммы, указанной в пункте 6.1.7 настоящего Договора. При этом Арбитражем производится уведомление Арбитражем об обязанности возмещения Задания. Предусмотрены настоящим договором возмещение Арбитражем обязан возместить в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения соответствующего требования.

11.15. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арбитража в соответствии с п.11.5 настоящего Договора, возмещение оборудования и оборудования для кондиционирования воздуха, установленного в помещении в Здании, возмещает и обязанность Арбитражем. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арбитража, Арбитражем вправе возместить в Арбитражем возмещение оборудования и оборудования для кондиционирования воздуха, установленного Арбитражем в Здании, за срок за которую оно было введено Арбитражем, с учетом амортизации, установленной на дату расторжения настоящего Договора.

11.16. Ответственность за эксплуатацию, обслуживание и содержание инженерных систем, включая,但不限于, дренаж, противопожарную безопасность, охрану периметра в помещении Арбитражем.

оптимальна, кондиционирование, оборудование вентиляции и кондиционирования воздуха Стороны несут в соответствии гражданские ответственности по Акту разграничения эксплуатационной ответственности.

12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

12.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении любой информации, полученной друг от друга по настоящему Договору. При соблюдении конфиденциальности Стороны понимают обязанность не публиковать, не открывать, не разглашать, а также не передавать информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны. Любой уезд, причастный Стороны в соответствии с требованиями настоящей статьи подлежит такому же возмещению виновной Стороны.

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

- стоимость настоящего Договора;
- финансовый обязательства Стороны;
- иные сведения, документально определенные Сторонами как конфиденциальные.

12.3. Факт заключения настоящего Договора не является сведениями, которые Стороны договорились считать конфиденциальными.

12.4. Положения настоящей статьи не распространяются на случаи, когда требования к предоставлению таких сведений предъявляются государственными органами:

- уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях выполнения их функций в соответствии с действующим законодательством РФ;
- банками и/или иными организациями, осуществляющими операции с денежными средствами для целей осуществления, в соответствии с Федеральным законом РФ от 07.08.2001 (№ 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма».

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

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

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

13.3. В случае невозможности урегулирования Споров путем переговоров, Споры подлежат разрешению в претензионном порядке, то есть путем направления Сторонами, чьи права по их мнению нарушены второй Стороной, претензии, в которой подробно излагается суть Спора и срок для устранения причин, вызвавших Спор. Претензия и ответ на нее направляются Сторонами друг другу заказным письмом с уведомлением.

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

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

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

14. ПРОЧНЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

14.1. Стороны договорились в обязательном порядке в Здании и помещении (в том числе ремонтно-строительных работ). Арбитражем заключает договор страхования Здания (у риска случайной гибели и повреждения), Арбитражем заключает договор страхования своего имущества, находящегося в Здании, в ремонтно-строительных работ, выполняемых Арбитражем в соответствии с условиями настоящего Договора (от риска случайной гибели и повреждения). В случае получения Арбитражем Арбитражем Арбитражем страхового возмещения, оплата стоимости причиненного ущерба осуществляется по сроку страхового возмещения.

14.2. Стороны в течение 15 рабочих дней со дня подписания настоящего Договора обязуют друг друга в письменной форме списать все споры, предусмотренные Сторонами при заключении настоящего Договора с указанием их содержания. Указанный список после оформления передается в количестве экземпляров приложения к настоящему Договору.

14.3. Каждое такое уведомление, письмо, запрос или иное сообщение составляется в письменной форме. Уведомления, ...

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8



14.4. Любые уведомления, письма, претензии, требования и пр., связанные с исполнением настоящего Договора, осуществляются в письменном виде и направляются уполномоченными представителями Сторон и направляются одним из следующих способов: заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения, международной курьерской службой с уведомлением под роспись, посредством вручения под роспись. При этом любой документ будет считаться датой, указанный в почтовом уведомлении о вручении; дата, указанный на копии врученного под роспись документа. При таких уведомлениях Стороны признавая уведомления, письма, претензии, требования и пр., прилагают подписанные уведомления.

14.5. В случае изменения исполнительного органа Стороны, уведомленные и/или местонахождения Стороны, адрес для корреспонденции и/или банковские реквизиты, Стороны обязаны на рабочем месте со дня такого изменения направить в предусмотренном выше порядке уведомление другой Стороне с указанием изменения. При неисполнении такой обязанности вся корреспонденция и платежи, направляемые по старым адресам и банковским реквизитам до уведомления, считаются полученной Стороной, которая в свою очередь несет полную ответственность. Данные изменения фиксируются Сторонами путем подписания дополнительных соглашений к Договору.

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

14.7. Все договоры и приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и действительны наравне с уполномоченным представителем обеих Сторон настоящего Договора. Все комиссии для допущения в настоящий Договор могут входить в состав в письменном виде за подписью уполномоченных представителей обеих Сторон настоящего Договора и являются неотъемлемой частью путем подписания дополнительных соглашений к Договору.

14.8. В случае прекращения любого из условий Договора, действующим Стороны прилагают все возможные и необходимые действия с целью внесения изменений и исключительное или исключительное изменение положения, условия исполнения изменений и дополнений к Договору так, чтобы удалить противоречия условиям, при этом содержание основной сделки, содержащийся в действующем положении, обладаем при этом все требования законодательства Российской Федерации. В случае осуществления любых изменений изменения вносятся в текст Договора согласно условиям Договора.

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

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

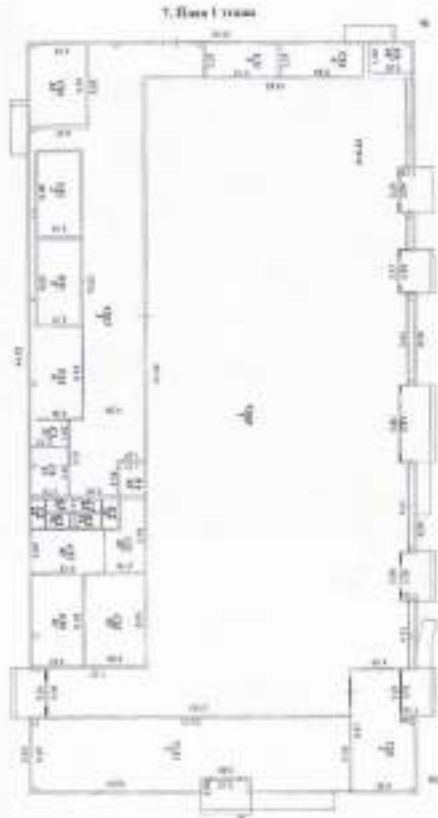
- Приложение №1 - поэтажный план с привязкой Планировки согласно документам бумажной планировки;
- Приложение №2 - ситуационный план с указанием места размещения гостевой стоянки, зоны загрузки-разгрузки, места для размещения мусорных контейнеров, схемы подъезда грузового транспорта к зоне загрузки-разгрузки;
- Приложение №3 - схема размещения рекламных конструкций и знаков вид фонда Здание по результатам проведения работ Арендатора;
- Приложение №4 - перечень работ, выполняемых Арендодателем и Арендатором (в соответствии с мощностью);
- Приложение №5 - схема планировки Помещения после проведения Арендатором работ.

15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
 ООО «ЭФ Си Джиг»
 Юр. адрес: 143090, Московская область, г.Краснознаменск, тр.Мира, д.11а
 ОГРН 1155012080000
 ИНН/КПП 5006269776/500604001
 р/сч 407028380440000003200
 Банк ОАО «Сбербанк России»,
 к/сч 30101810400000000225
 БИК 044425225

АРЕНДАТОР:
 ООО «Фрэн Маркет»
 Адрес местонахождения:
 102000, Московская область, Ногинский район, 50 км
 +400 м автомобильной дороги М-7 «Волга», д.5
 ОГРН 46239580000
 Почтовый адрес: 117519, Москва, д/б 77
 ОГРН 1117847774171 / ИНН 7806461599 / КПП 782101601 / ОКПО 92075951 / ОКАТО 45286960000
 р/сч 407028380558000010427
 р/сч 407028380000015000696
 в ОАО Банк «ТТ» 1-Земская
 к/сч 3010181040000000000183, БИК 044405187
 Газпромбанк «Сбербанк»

Приложение №1
к договору аренды недвижимого имущества
№2015-12-1153 от «25» января 2016 г.

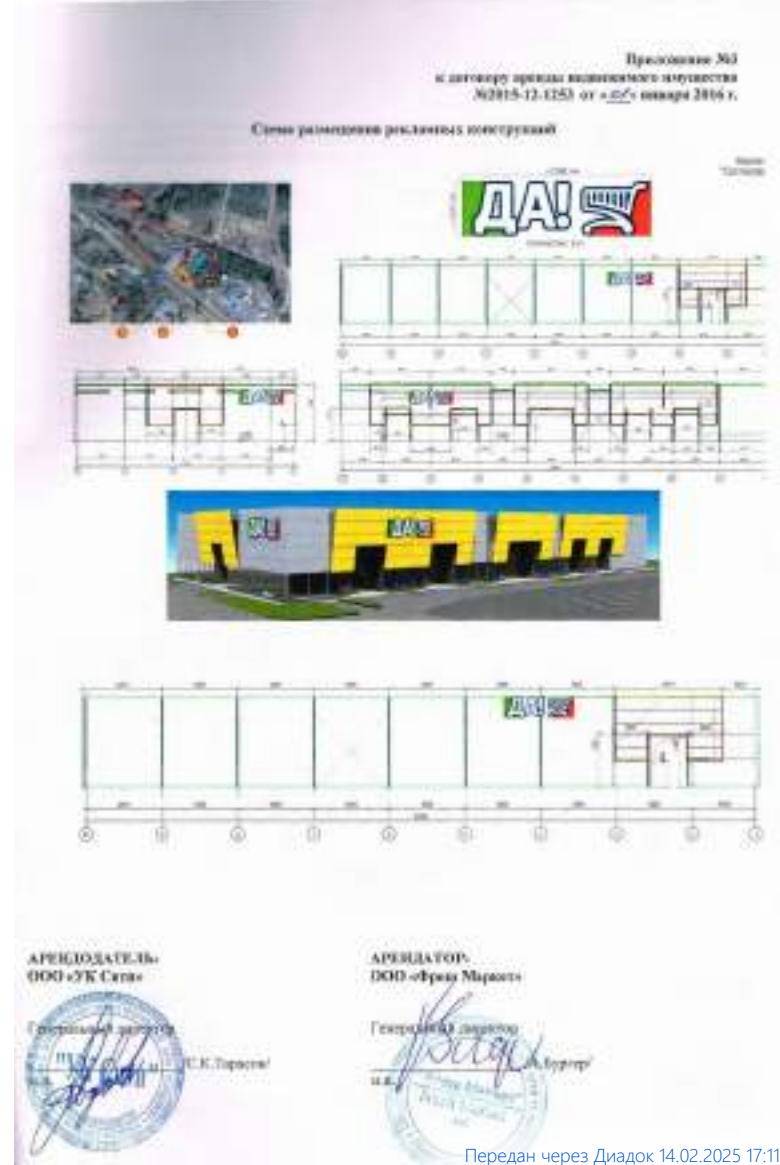


АРЕНДОДАТЕЛЬ:
 ООО «ЭФ Си Джиг»
 [Signature and Stamp]

АРЕНДАТОР:
 ООО «Фрэн Маркет»
 [Signature and Stamp]

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
Страница 82 из 136





Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
Страница 83 из 136



				оборудованной конструкцией в связи с условиями эксплуатации. Проводятся работы по монтажу оборудования в сроки, указанные в графике. Проводятся работы по монтажу оборудования в сроки, указанные в графике.
2.2.9	Объемные работы по монтажу оборудования в соответствии с проектом «Супермаркет», в рамках монтажа оборудования.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.2.10	Установка оконных рам, дверей, замочных механизмов в помещении Арендатора по проекту «Супермаркет».	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.2.11	Для монтажа оборудования в помещении Арендатора используется специальное оборудование фирмы «Сайбер» стоимостью 280000000.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3. Механические системы				
Разогревание помещений и теплообеспечение				
2.3.1	В помещении оборудован ввод теплоносителя в количестве 1 м ³ в час – ТЭС. Q = 0,23 Гкал/час.	Арендатель	Арендатель	Выполняется в соответствии с проектом, утвержденным на Замке ТП. К date подписания акта приема-передачи Объекта оценки.
2.3.2	Работы по монтажу системы отопления при необходимости. Установка вводных воздушных клапанов.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Приточно-вытяжная вентиляция, воздушное отопление и кондиционирование				
2.3.3	Монтаж системы вентиляции в здании, включая оборудование вентиляторов, с проектом Арендатора, по проекту Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
41	Проектирование приточно-вытяжной вентиляции в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
42	Проектирование приточно-вытяжной вентиляции в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
43	Проектирование работ, связанных с монтажом вентиляторов в помещении Арендатора и в других помещениях.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3.4	Ввод помещений и объектов трубопроводов, водоснабжения и отвода сточных вод в соответствии с проектом. Проверка по договору аренды Помещения Арендатора – на работу на время 10 лет на в общей площади.	Арендатор	Арендатор	Согласованный объем работ по договору аренды. Проводятся работы по монтажу оборудования в соответствии с проектом Арендатора.
44	Монтаж системы водоснабжения и отвода сточных вод в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
45	Монтаж трубопроводов канализации в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
46	Монтаж трубопроводов водоснабжения в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
47	Установка фанкойлов.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
48	Установка доводчика на вход в систему (вентилятор) в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	Предоставляет места для установки оборудования.
49	Монтаж трубопроводов отвода конденсата.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
49	Пусконаладочные работы в здании системы (в помещении Арендатора).	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Демонтажные работы				
2.3.5	Арендатель предоставляет все необходимые условия для выполнения работ по демонтажу оборудования, включая обеспечение доступа к объекту. Арендатель предоставляет все необходимые условия для выполнения работ по демонтажу оборудования, включая обеспечение доступа к объекту.	Арендатель	Арендатель	Выполняется по согласованному графику работ. Проводятся работы по демонтажу оборудования в сроки, указанные в графике. Проводятся работы по демонтажу оборудования в сроки, указанные в графике.
Безопасность эксплуатации и пожарная безопасность				

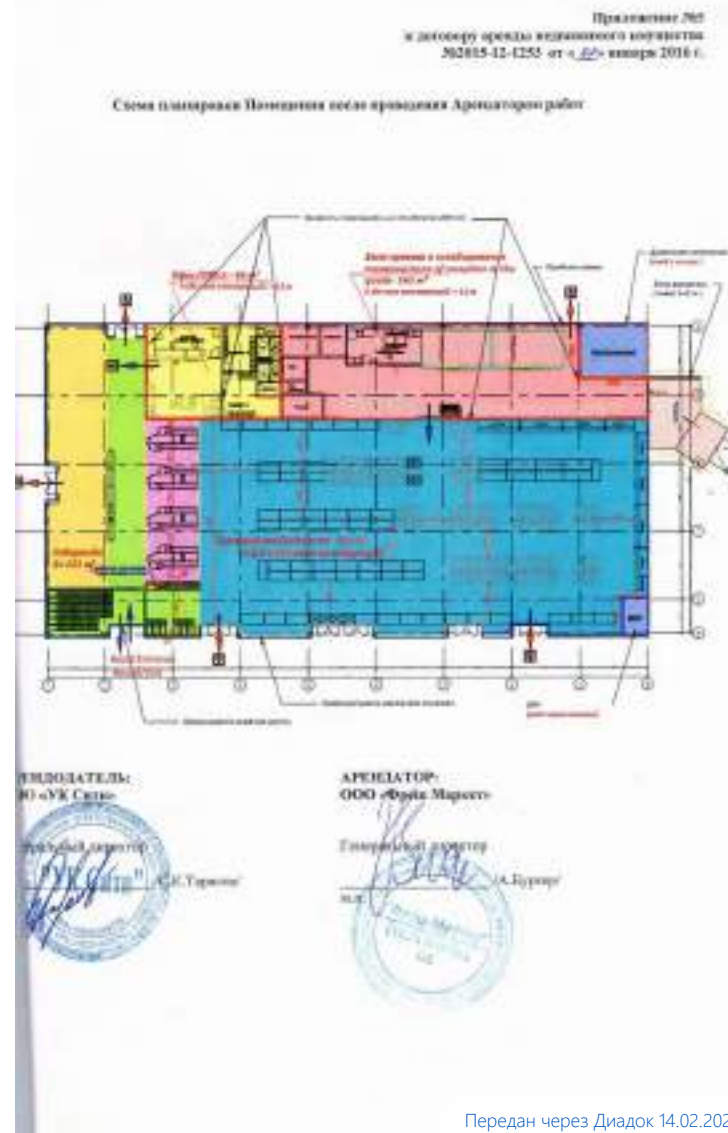
2.3.6	Ввод в эксплуатацию системы водоснабжения.	Арендатор	Арендатор	Выполняется в течение 15 рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта оценки. Проводятся работы по монтажу оборудования в сроки, указанные в графике.
2.3.7	Ввод в эксплуатацию системы водоснабжения в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
Система пожарного оповещения				
2.3.8	Монтаж системы оповещения о пожаре.	Арендатор	Арендатор	
2.3.9	Монтаж системы оповещения о пожаре в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
Видеообъем				
2.3.10	Монтаж системы видеонаблюдения в помещении Арендатора. Установка камер видеонаблюдения в помещении Арендатора. Установка камер видеонаблюдения в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	Выполняется до момента подписания Акта приема-передачи Объекта оценки. Проводятся работы по монтажу оборудования в сроки, указанные в графике. Проводятся работы по монтажу оборудования в сроки, указанные в графике.
2.3.11	Монтаж системы видеонаблюдения в помещении Арендатора. Установка камер видеонаблюдения в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Панельная				
2.3.12	Монтаж системы видеонаблюдения в помещении Арендатора. Установка камер видеонаблюдения в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3.13	Монтаж системы видеонаблюдения в помещении Арендатора. Установка камер видеонаблюдения в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3.14	Монтаж системы видеонаблюдения в помещении Арендатора. Установка камер видеонаблюдения в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Электроснабжение				
2.3.15	Монтаж системы электроснабжения в помещении Арендатора. Установка оборудования для электроснабжения в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	Выполняется до момента подписания Акта приема-передачи Объекта оценки. Проводятся работы по монтажу оборудования в сроки, указанные в графике. Проводятся работы по монтажу оборудования в сроки, указанные в графике.
2.3.16	Монтаж системы электроснабжения в помещении Арендатора. Установка оборудования для электроснабжения в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3.17	Монтаж системы электроснабжения в помещении Арендатора. Установка оборудования для электроснабжения в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3.18	Монтаж системы электроснабжения в помещении Арендатора. Установка оборудования для электроснабжения в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.



				предоставляет Протоколы проведения работ, а также акты выполненных работ (или установив, предоставляет Акт об окончании работ, для начала коммерческой деятельности
Телефонная система, телефоны и Интернет.				
2.3.19	Ввод в Помещение Арендатора, в Бюджетный и производственный отделы	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.20	Комплекс работ по вводу в эксплуатацию кабельной системы в Помещении Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.21	Монтаж и подключение к телекоммуникационной сети Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.22	Арендатору предоставляется место на крыше ТЦ для установки телекоммуникационной системы	Арендатор	Арендатор	К дате подписания акта приема-передачи помещений
2.4. Прокладка под установку оборудования для измерения, оборудование самих устройств.				
2.4.1	Монтаж ящика для установки наружного измерительного блока	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности, вместе со вводом в эксплуатацию блока на крыше, фасаде или прилегающей к зданию территории, в случае необходимости
2.4.2	Открытие и проведение в помещении восстановительных и монтажных работ: фальшпотолок, фановые и рабочие каналы (ст. 2.4.2)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.5. Надувные рекламные установки.				
2.5.1	Прокладка кабеля, монтаж и ввод в эксплуатацию Арендатора от электросети Арендатора в соответствии с согласованным проектом	Арендатор	Арендатор	
2.5.2	Монтаж электропроводки и электросети Арендатора в соответствии с проектом, заданным Арендатором	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.6. Внешний транспорт, парковка:				
2.6.1	Проектирование, изготовление и монтаж оборудования, установка, подключение, ввод в эксплуатацию (ст. 2.6.1)	Арендатор	Арендатор	Выполнение по ТЭ Арендатора, к дате приема-передачи помещений, заданным
2.6.2	Монтаж на территории Помещения оборудования (ст. 2.6.2)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.7. Другое				
2.7.1	Согласование с проектной организацией Арендатора задания на проектирование, задание на изготовление, изготовление документации (ст. 2.7.1)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности

Требования к Техническому заданию и Планировке на момент выдачи Помещений Арендатору под опцию

- Арендатору передаются помещения Арендатору с учетом контуров (Проектное задание и визуализация плана с указанием расположения мебели, стен и перегородок под будущую отделку помещений);
- помещения соответствуют по площади, количеству и качеству;
- Избранные помещения в Помещении Арендатора - отделаны Арендатором;
- Обеспечение безопасности людей в зоне разгрузки и обеспечения беспрепятственного доступа строительных материалов в Помещении Арендатора, в служебных помещениях;
- Арендатору выделены отдельные электросчетчики мощностью ТП кВт и вводные в границах Помещений; лотковой разводки, вне границ Помещений отключает за его безопасность и эксплуатацию;
- Подвод и установка Помещением электроснабжения и выделены 2 кВт/ч, на период ввода;
- Арендатору обеспечивается работоспособность наружных сетей;
- Арендатору предоставляется Арендатору, место сбора сточных вод, на период выполнения СМР;
- Арендатору выделены контейнер для строительного мусора;
- Арендатору обеспечивается отдельный поддон Арендатору транспорта, на период СМР



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
Страница 86 из 136





АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ
 в нежилом здании нежилого имущества № 208-2-2/23 от «01» сентября 2018 года
 Московской области г. Руза № 01 сентября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Сити», ИНН 500209776, КПП 500501001, ОГРН 1135012008000, с местом нахождения по адресу: 142980, Московская область, г. Кровинское, пр-т Мира, д.11а, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Тарасова Сергея Константиновича, действующего на основании Устава, и Создателя указанного здания Собственника от «29» декабря 2015г., удостоверив нотариус Русского нотариального округа Московской области Карякина Ольга Михайловна «29» декабря 2015, регистрационный номер 261-1948, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Фриш Маркет», ИНН 7805461570, КПП 501010001, ОГРН 1117847374121, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, наименование регистрационного органа: Мокраяновская инспекция Федеральной налоговой службы №13 по Санкт-Петербургу, нахождения по адресу: 142980, Московская область, Истринский район, территория 500м-400м автомобильной дороги М-7 Волж. д.1, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Буриера Армена, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно вытекает Стороны, составили настоящий акт в отношении здания нежилого имущества № 208-2-2/23 от «01» сентября 2018 г. в изложении:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) отдельно стоящее нежилое строение №2 торгового назначения нежилого, общей площадью 1 238,2 (одна тысяча триста тридцать восемь целых и три десятых) квадратных метра, количество этажей: 1, расположенное по адресу: Московская область, Рузский р-н, тер. городского поселения Руза, г.Руза, ул.Красная, д.55

Основание для передачи - Договор аренды нежилого имущества № 208-2-2/23 от «01» сентября 2018 года.

Технически состояние «Помещения»: «Качество»: «Классификация»: «Состояние»: «Индикатор» в состоянии удовлетворительное
 без видимых внешних повреждений. Для использования «Классификация»: под монтаж оборудования: «ремонт».

Наличие несоответствий технического состояния Помещения техническому плану:

Передаваемое «Помещение» оборудовано следующим инженерным оборудованием (указать наличие и состояние):
 Отопление: вентиляция электрическая

 Электроснабжение:
в ТП, оборудованная система противопожарной защиты

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (23/48)

Видоизмененное
с копированием Сергея Корсакова

Компания:
в адресе Валентина Васильевича Корсакова
на адресе Сергея Сергеевича Корсакова

Система налогообложения:
уточнить

Имя:

От Арендатора
ООО «ЭФ Си Джи»
Генеральный директор
 /С.К. Тарасов/

От Арендатора
ООО «Фрам Маркет»
Генеральный директор
 /А. Березин/

Договорное соглашение №2 в
отношении аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года
Московская область, г. Руза «21» декабря 2017 г.

Индивидуальный предприниматель Шенделев Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайский округ, д.76, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей со ОГРНИП 30830523200041, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 26010867418, ИНН 503215800907, имеющий в собственности «Аренда-1», действующий от своего имени.

Индивидуальный предприниматель Тарасов Максим Сергеевич, зарегистрирован по адресу: МО, г. Коломенское, ул. Кобылы, д.13, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей со ОГРНИП 312303288100039, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 № 011862171, ИНН 306601390823, имеющий в собственности «Аренда-2», действующий от своего имени, вместе известными «Аренда-1» и «Аренда-2», в

Общество с ограниченной ответственностью «Фрам Маркет», ИНН 7806481539, ОГРН 503601001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года включенные в реестр регистрирующего органа Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, находящейся по адресу: 142111, Московская область, г. Подольск, г. Подольск, пр-т Юных Ленинцев, д.67, известное и дальнейшее «Аренда», а также Государственного реестра Армена Бурзера, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совершении указанного известного «Стороны», заключили настоящее Договорное соглашение №2 в отношении аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г. далее по тексту – «Договор») и взаимодружественно.

1. Стороны пришли к соглашению что размер арендной платы с «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года включительно будет составлять 2 100 000 (два миллиона сто рублей) рублей в месяц, НДС не облагается и сумми с применением Арендатором удвоенной системы налогообложения. Начиная с «01» января 2019 года размер арендной платы увеличивается и соответствует с условиям Договора с учетом поправки п. 5.8 Договора.
2. Настоящее соглашение подпадает государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и освобождается от уплаты налога с учета Арендатора.
3. Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет своё действие на отношения Сторон, возникшие с «01» января 2018 г.
4. Настоящее соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах на русском языке, которые имеют одинаковую юридическую силу по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.
5. Адрес, рейтинг и подпись Сторон:

Арендатором-1
Индивидуальный предприниматель Шенделев В.В.
Адрес регистрации: 143885, МО, Ступинский р-н, г. Одинцово, Можайский округ, д.76, кв.52
ИНН 503215806907
ОГРН 30830523200041
ИН 48802810940020011227
ИН 30101810100009000225
в ОАО «Сбербанк России»
БИК 044525225

 /В.В. Шенделев/

и.п.



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (24/48)

Арендодатель-2
 Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.,
 Адрес регистрации: МО, г. Краснознаменск, ул. Победы, д.13, кв.52;
 ИНН 500601398823
 ОГРН 312503208100839
 р/с 40802810400000025888
 юр/с 3910181816000000716 в ОПЕРУ Московской ТТУ Банка России
 Банк: ВТБ 24 (ПАО)
 БИК 044325176

 и.п. /М.С. Тарасов/

Арендатор:
ООО «Фриш Маркет»
 Адрес местонахождения: 142111,
 Московская область, г.о. Шаховской, г. Шаховское, пр-т Юных Ленинцев, д.67
 Почтовый адрес: 117334, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А
 ОГРН 1117847334171
 ИНН 7806461339 / КПП 500601001
 р/с 40702810000015000890
 в Банке ВТБ (ПАО), г. Москва
 к/с 38101818700000000187
 БИК 044325187

Генеральный директор

 /Подпись А./




Договор аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года
 Московская область, г. Руза
 «28» июля 2016 г.

Индивидуальный предприниматель Шиловаков Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Московское шоссе, д.76, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРН/ИН 30850323200641, что подтверждается индивидуальным и государственной регистрацией физического лица и наличием индивидуального предпринимателя серии 50 №000467418, ИНН 500213800992, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-1», действующий от своего имени.

Индивидуальный предприниматель Тарасов Максим Сергеевич, зарегистрирован по адресу: МО, г.Краснознаменск, ул.Победы, д.13, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРН/ИН 312503208100839, что подтверждается индивидуальным и государственной регистрацией физического лица и наличием индивидуального предпринимателя серии 50 № 011842171, ИНН 50040390623, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-2», действующий от своего имени, вместе именуемые «Арендодатели», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Фриш Маркет», ИНН 7806461339, КПП 501101001, ОГРН 1117847334171; дата гос. регистрации «08» января 2011 года, имеющее место регистрации по адресу: Московская область Московская область, район Шаховской, территория 30 кв - 400 и автомобильной дороги М-7 Шахта, д. 5, именуемое в дальнейшем «Арендатор», и лице Генеральным директором Алевты Буртовой, действующего по окончании Устава, с другой стороны,

при взаимном согласии инициативой «Стороны», заключили настоящий Договор аренды недвижимого имущества №1 в договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г. далее по тексту – «Договор» о нижеследующем:

1. Стороны договорились заключить Договор по условиям 5.13.1. текущего соглашения: «В свете о заключении Арендодателем агентского договора №15/Р/2016 от «08» мая 2016 года с ООО «УК Сити» Санкт-Петербург по тексту – «Агентств. Парковочная часть арендной платы оплачивается Арендатором Агенту по результатам Актов в течение 15 календарных дней с момента выставления Агентом соответствующих актов.
 Решением Агента для перечисления:
 Юр. адрес: 143890, Московская область, г. Краснознаменск, пр. Мира, д. 11а,
 ОГРН 1115072000006, ИНН 5006209776 КПП 500601001,
 р/с 40702810040000043200, Банк ПАО «Сбербанк России»,
 к/с 30101810400000000225, БИК 044323225.
 В случае расторжения вышеуказанного агентского договора (в том числе Арендатором) обязательства Арендатора в указанной форме на сумму 5 (пять) календарных дней с момента такого расторжения) Арендатор оплачивает Парковочную часть арендной платы в порядке, установленном Договором.
2. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями соглашения, Стороны руководствуются положениями Договора аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года.
3. Настоящее соглашение подвзано государственной регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и осуществляется с момента и на сайт Арендодателя в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты его подписания.
4. Сделка имеет силу с даты ее государственной регистрации и регистрируется в Едином государственном реестре недвижимости «ЕГРН» с «08» мая 2016 г.



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (25/48)

3. Настоящее соглашение составлено в 5 (пяти) экземплярах: два экземпляра на русском языке, которые имеют одинаковую юридическую силу по 1 (одному) экземпляру на английском языке и 1 (один) экземпляр для Регистрационного органа.

4. Адрес, размещенный в Едином Стороне:

Арендатель-1:
Индивидуальный предприниматель Шенников В.В.
Адрес регистрации: 143065, МО, Шаховской р-н, с. Шаховское, Новополево шоссе, д.76, кв.52
ИНН 503215806007
ОГРН 50350323200041
р/с 40802810949020011227
корр. 301018101000000000225
в ОАО «Сбербанк России»
БИК 044525225


/В.В. Шенников/
и.д.

Арендатель-2:
Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.
Адрес регистрации: МО, г. Троицкий, ул. Пойды, д.13, кв.32
ИНН 50360139623
ОГРН 11293208106839
р/с 4080281010000000021888
корр. 301018101000000000715 в ОДЕРУ Московского ГТУ Банка России
Тов: ПТБ 24 (ПАО)
БИК 044525225


/М.С. Тарасов/
и.д.

Арендатор:
ООО «Фрам Маркет»
Адрес: Московская область, Истринский район, территория 50 км - 400 м автомобильной дороги М-7 Волга, д.5
Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировградская, д. 23А
ОГРН 1177847374171
ИНН 503461529 / КПП 500101801
р/с 4078281000009000088
в Банк ПТБ (ПАО), г. Москва
к/с 30101810700000000187,
БИК 044525187


/Бургер А.Г./
и.д.



Соглашение в 2-х экземплярах в
Датум: 01.03.2016
№ 2015-12-1253 от «01» января 2016 года

Московская область, г.Тула 01.03.2016 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭК Салон», ИНН 5006269738, КПП 500601001, ОГРН 1125032098900, с местом нахождения по адресу: 143060, Московская область, г.Краснознаменск, пр-д Мира, д.11а, в лице Генерального директора Тарасова Сергея Константиновича, действующего на основании Устава и Свидетельства uniqueness долиной собственности от «18» июля 2012г., удостоверяет истинно: Ручашки государственного органа Московской области Истринской Целевой Механической «30» июля 2015, регистрационный номер №1-2288, используемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и индивидуальный предприниматель «Арендатель», с одной стороны,

Индивидуальный предприниматель Шенников Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайский район, д.76, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 11293208106839, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 №0103057418, ИНН 503215806007, выданный в дальнейшем «Новый Арендодатель-1», действующий от своего имени,

Индивидуальный предприниматель Тарасов Михаил Сергеевич, зарегистрирован по адресу: МО, г. Краснознаменск, ул.Пойды, д.13, кв.32, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 11293208106839, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 № 011882171, ИНН 50360139623, выданный в дальнейшем «Новый Арендодатель-2», действующий от своего имени, jointly именуемые «Новый Арендодатель», с другой стороны, а

Общество с ограниченной ответственностью «Фрам Маркет», ИНН 500461529, КПП 503461001, ОГРН 1177847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, именуемое в дальнейшем «Фрам Маркет» (далее - «Фрам Маркет») в лице Генерального директора Тарасова М.С. именуемый «Арендатор», в лице Генерального директора Арына Турдыева, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

при взаимном участии инициативы «Стороны», заключили настоящее Соглашение о факте стороны в договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г. о именуемом:

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

- Страницы №2 торгового складского комплекса, кадастровый номер: 50:09:0018203:139,3 кв.м., кадастровый участок 1, кадастровый номер 50:09:0018203:1807, адрес объекта: Московская область, Рузский р-н, д.Руса, г.Руса, ул.Красная, д.58, далее по тексту «Здание»;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговый складской комплекс, кадастровый номер: 50:09:0018203:183, адрес объекта: Московская область, Рузский р-н, д.Руса, г.Руса, ул.Красная, д.58;

2. Арендатель заявляет и гарантирует, что не имеет в Арендодателе никаких финансовых, а также иных либо других претензий. Расчеты до подписания настоящего Соглашения по Договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года удовлетворены. Стороны обязуются произвести расчеты за март 2016 года (с момента заключения договора аренды собственности до момента получения Арендатором уведомления) в течение 15 рабочих дней с момента подписания Соглашения. Стороны обязуются, что денежные суммы подлежат уплате Новому Арендодателю по реквизитам и в срок, установленный на Заявке (по 1/2 доли в права собственности).

3. Стороны согласовали, что Обязательный платеж, основанный Арендатором Арендодателем, подлежит возврату с последующей оплатой в адрес Нового Арендодателя либо по письменному согласованию с Арендатором. Арендодатель самостоятельно производит расчеты по обязательному платежу с Новым арендодателем с использованием всей необходимой отчетности



документально в представлении от юрлиц Арендатор. В этом случае после завершения расчетов Арендатор и Новый арендатель составляют Акт сверки, подтверждающий завершение расчетов в части обеспечения задатком. Все расчеты по пункту 3 Соглашения должны быть завершены в течение 15 рабочих дней с момента подписания настоящего Соглашения.

4. Стороны соглашаются, что остаток задаточной суммы, внесенный Арендатором Арендодателю в соответствии с п.2.17 Договора, по письменному согласованию с Арендатором, Арендодатель самостоятельно перечисляет Новому Арендодателю с оставленным Акт обязательной расчетной документацией и предоставляется от юрлиц Арендодателю. В этом случае после завершения расчетов Арендатор и Новый Арендодатель составляют Акт сверки, подтверждающий завершение расчетов в части обеспечения задатком. Все расчеты по пункту 4 Соглашения должны быть завершены в течение 15 рабочих дней с момента подписания настоящего Соглашения.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды недвижимого имущества № 2013-12-1213 от «08» января 2014 года.

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

6. Соглашение вступает в силу с момента регистрации и действует до отклонения сторон с «08» мая 2016 г.

7. Настоящим соглашением оставлено в силе (в том числе) все акты и документы на руках у Сторон, которые имеют аналогичное юридическое силу по (полному) экземпляру для каждой из Сторон в 1 (один) экземпляре для регистрирующей службы.

8. Адреса, указанные в подписях Сторон.

Арендодатель:
 ООО «ЭТК Сити»
 Юр. адрес: 143990, Московская область, г.Краснознаменск, пр.Мира, д.13А
 ОГРН 1115812004000 ИНН 5006249776/50061104
 р/с 4070281004000002200 СБирбанк России (ПАО)
 к/с 3010181040000000223
 БИК 044525223

Генеральный директор
 М.П. [Подпись] /И.С.Тарасов/
 М.П.

Новый Арендатель-1:
 Индивидуальный предприниматель Шендеров В.В.
 Адрес регистрации: 143905, МО, Озневский р-н, г. Озневко, Московское шоссе, д.76, кв.52
 ИНН 50121484907
 ОГРНИ 38850235200041
 р/с 4088281094820011227
 кор/с 30101810100000000223
 в ОАО «Сбербанк России»
 БИК 044525223

М.П. [Подпись] /В.В. Шендеров/
 М.П.

Новый Арендатель-2:
 Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.
 Адрес регистрации: МО, г. Краснознаменск, ул. Победы, д.13, кв.52
 ИНН 50068194623
 ОГРНИ 312867288100018

р/с 4088281094820011227
 кор/с 30101810100000000223 в ОНЦФУ Московская ГТУ Банка России
 Бюкс: БИЕ 24 (ПАО)
 БИК 044525216

М.П. [Подпись] /М.С.Тарасов/
 М.П.

Арендатор:
 ООО «Фурси Миреть»
 Адрес местонахождения: 142434,
 Московская область, Ногинский район,
 территория 38 км-400 м автомобильной дороги М-7 Москва, д.3
 Почтовый адрес: 117514, г. Москва, ул. Криволинейная, д. 23А
 ОГРН 1117847234771
 ИНН 7806461659 / КПП 501010001
 р/с 4070281000025000890
 в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва
 к/с 3010181070000000182,
 БИК 044525187

Генеральный директор
 М.П. [Подпись] /И.С.Тарасов/
 М.П.





Договором о предоставлении №3
к договору аренды нежилого помещения № 2015-12-1257-01 от 01 января 2016 года
Московская область, г. Руз

Индивидуальный предприниматель Шамурдин Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайский район, д.74, кв.32, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (ОГРИП) 5050125280044, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 0010363438, ИНН 50021500797, выданный в районном управлении «Архангельск-1», выданный от своего имени.

Индивидуальный предприниматель Тарков Михаил Сергеевич, зарегистрирован по адресу: МО, г. Кривоголово, ул. Победы, д.13, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (ОГРИП) 512507200100930, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 00 011802171, ИНН 50060190623, выданный в районном управлении «Архангельск-2», действующий от своего имени, вместе именуемые «Архангельск», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Бриг Марафон», ИНН 5006015139, ОГРН 5004000001, ОГРНИЛ 1117007030171, дата гос. регистрации «08 сентября 2010 года, выделенный реестровому органу Московской области (Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, идентификация по адресу: 142042, Московская область, городской округ Ступино, д. Саворото, ул. Шереметьев, владение 2 «А», выданный в районном управлении «Архангельск», и еще Генерального директора Арины Буряти, действующий на основании Устава, с другой стороны, при условии выполнения именуемые «Стороны», совместно именуемые Договором о предоставлении №3 к договору аренды нежилого помещения №2015-12-1257 от «01 января 2016 г.» далее по тексту – «Договор» обязательства.

1. Стороны пришли к соглашению, заключить к. 1.1. Договор, в следующей редакции:
«1.1. «Договор о предоставлении №3 к договору аренды нежилого помещения №2 нежилого помещения (далее – объект аренды) № 139,1 кв.м. located в районе аренды (далее – объект аренды) нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, Рузский районский округ, г. Руза, г.п. Кривое, кв.29, со всей инфраструктурой, которое будет передано Архангельску и аренду по условиям Договора (на ином именованной деятельности Архангельск и аренда по условиям Договора) (далее – аренда) заключенным сторонами № 03/Р/2016 от 07 апреля 2016 г., дата предоставления нежилого помещения № 03/Р/2016 от 07.04.2016 г., и Договору аренды-предоставления нежилого помещения № 04/Р/2016 от 07 апреля 2016 года, дата аренды передана (далее – Договор аренды-предоставления нежилого помещения № 04/Р/2016 от 07.04.2016 г.) на праве аренды нежилого помещения».

* Шамурдину Виктору Викторовичу (лицо и права - 1), номер государственной регистрации серии 50-01019-010103092978-0602 от 08.01.2010 по адресу: Республика (на ином объекте) и расположенный от 21.08.2011 №0150-20-1470-2011, выданный орган: Рузский районский отдел государственного управления Московской области, Договор аренды-предоставления №2 от 28.07.2014г., дата аренды-предоставления нежилого помещения - земельного участка и аренды в соответствии с условиями (по договору аренды-предоставления №2 от 28.07.2014г., Договором о предоставлении №3 от 06.10.2015г. и Договору №2 аренды-предоставления №2 от 28.07.2014г., в чем и Едином государственном реестре аренд по кадастровому номеру в адресе с дата 22.12.2015), сведения о государственной регистрации: 5050-383079-50-01900052015-00542, Договор аренды-предоставления нежилого помещения №645.2016, рег.№30-30019-300190002016-3612, что подтверждается выпиской из ЕГРП;

* Таркову Михаилу Сергеевичу (лицо и права - 2), номер государственной регистрации серии 50-01019-010103092978-0602 от 08.01.2010 по адресу: Республика (на ином объекте) и расположенный от 21.08.2011 №0150-20-1470-2011, выданный орган: Рузский районский отдел государственного управления Московской области, Договор аренды-предоставления №2 от 28.07.2014г., дата аренды-предоставления нежилого помещения - земельного участка и аренды в соответствии с условиями (по договору аренды-предоставления №2 от 28.07.2014г., Договором о предоставлении №3 от 06.10.2015г. и Договору №2 аренды-предоставления №2 от 28.07.2014г., в чем и Едином государственном реестре аренд по кадастровому номеру в адресе с дата 22.12.2015), сведения о государственной регистрации: 5050-383079-50-01900052015-



№549/ Девизор уведомлена по телефону 14 апреля 2021 года, что уведомляется выкупить лот ДТМБ.

2. Стороны пришли к соглашению, заключить п. 1.3. Договор, в следующей редакции «1.3. «Пятидневная торговля» - деловая торговля с подписанием оферты № 09/09/0010261-0229 от 09.09.2019 № 19 (для участия в торговле) заключен между ООО «Сбербанк России» (ИНН Московской области, Российский адресной книги: г. Руз, ул. Кривая, д.10) и Девизором (далее - «Девизор») в соответствии с условиями и условиями аукциона № 09/09/2019 от 09.09.2019 г., даты приема заявок и условия в отношении «Товаров» (далее - «Товары») аукциона № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. и Договором купли-продажи недвижимого имущества № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. и Договором купли-продажи недвижимого имущества № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. Девизор уведомлена о заключении № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. и Договором № 2 в соответствии с условиями № 28.02.2019 г., заключенными в рамках оферты деловой оферты № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. и в рамках оферты деловой оферты № 09/09/2019 от 09.09.2019 г.

• Штатовым Девизор уведомлена о том и цене % № 30/19/0010201-1826-09/09/2019 от 17.02.2019 г.

• Товаром Максим Сергеевич (далее и цене % № 30/19/0010201-1826-09/09/2019 от 17.02.2019 г.)

3. Стороны пришли к соглашению заключить п. 1.4. Договор, в следующей редакции «1.4. «Пятидневная торговля» - деловая торговля с подписанием оферты № 09/09/2019 от 09.09.2019 № 19 (для участия в торговле) заключен между ООО «Сбербанк России» (ИНН Московской области, Российский адресной книги: г. Руз, ул. Кривая, д.10) и Девизором (далее - «Девизор») в соответствии с условиями и условиями аукциона № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. и Договором купли-продажи недвижимого имущества № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. и Договором № 2 в соответствии с условиями № 28.02.2019 г., заключенными в рамках оферты деловой оферты № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. и в рамках оферты деловой оферты № 09/09/2019 от 09.09.2019 г.

• Штатовым Девизор уведомлена о том и цене % № 30/19/0010201-1826-09/09/2019 от 17.02.2019 г.

• Товаром Максим Сергеевич (далее и цене % № 30/19/0010201-1826-09/09/2019 от 17.02.2019 г.)

Девизор уведомлена о том и цене % № 30/19/0010201-1826-09/09/2019 от 17.02.2019 г.

Девизор уведомлена о том и цене % № 30/19/0010201-1826-09/09/2019 от 17.02.2019 г.

Девизор уведомлена о том и цене % № 30/19/0010201-1826-09/09/2019 от 17.02.2019 г.

Девизор уведомлена о том и цене % № 30/19/0010201-1826-09/09/2019 от 17.02.2019 г.

4. Стороны пришли к соглашению заключить п. 1.14. Договор, в следующей редакции «1.14. «Временная торговля» - деловая торговля с подписанием оферты № 09/09/2019 от 09.09.2019 № 19 (для участия в торговле) заключен между ООО «Сбербанк России» (ИНН Московской области, Российский адресной книги: г. Руз, ул. Кривая, д.10) и Девизором (далее - «Девизор») в соответствии с условиями и условиями аукциона № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. и Договором купли-продажи недвижимого имущества № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. и Договором № 2 в соответствии с условиями № 28.02.2019 г., заключенными в рамках оферты деловой оферты № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. и в рамках оферты деловой оферты № 09/09/2019 от 09.09.2019 г.

5. Утвердить Приложение № 2 к Договору в редакции Приложения № 1 к настоящему Договору в соответствии с изложенным.

6. Стороны пришли к соглашению что размер арендной платы за «01» января 2021 года по «31» декабря 2021 года взыскано будет составлять 1 285 800 (два миллиона двести восемьдесят пять тысяч 800) рублей и налога, НДС не облагается и связи с арендатором Архиповым Александром Александровичем (ИНН Московской области, Российский адресной книги: г. Руз, ул. Кривая, д.10) и Девизором (далее - «Девизор») в соответствии с условиями и условиями аукциона № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. и Договором купли-продажи недвижимого имущества № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. и Договором № 2 в соответствии с условиями № 28.02.2019 г., заключенными в рамках оферты деловой оферты № 09/09/2019 от 09.09.2019 г. и в рамках оферты деловой оферты № 09/09/2019 от 09.09.2019 г.

7. Провести с «01» января 2021 года аукцион по продаже лота с условиями и условиями с условиями Девизора с учетом подпункта п. 5.8 Договора.

8. Стороны пришли к соглашению заключить п. 5.4 Договора в следующей редакции «5.4. Девизор уведомлена о том и цене % № 30/19/0010201-1826-09/09/2019 от 17.02.2019 г.

«5.4. Девизор уведомлена о том и цене % № 30/19/0010201-1826-09/09/2019 от 17.02.2019 г.

9. Стороны пришли к соглашению, заключить п. 5.8 Договора в следующей редакции «5.8. Провести с «01» января 2021 года аукцион по продаже лота с условиями и условиями с условиями Девизора с учетом подпункта п. 5.8 Договора.

«5.8. Провести с «01» января 2021 года аукцион по продаже лота с условиями и условиями с условиями Девизора с учетом подпункта п. 5.8 Договора.

10. Настоящее Соглашение подписано государственными регистрациями в Удмуртской Республике с государственной регистрацией лота и регистрацией по Московской области и государственной регистрации и регистрации по Московской области и государственной регистрации и регистрации по Московской области.

11. Соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации и государственной регистрации лота и государственной регистрации и государственной регистрации лота.

12. Настоящее Соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, два из которых находятся у Девизора, один у продавца, один у покупателя, один у покупателя.

13. Приложение к Соглашению: Приложение № 2 - Соглашение о том и цене % № 30/19/0010201-1826-09/09/2019 от 17.02.2019 г.

14. Адрес, регистрации и подписки Сторон:

Арендаторы-1: Иванова Наталья Владимировна, Штатов Максим Сергеевич, Адрес регистрации: 143005, МО, Подольский р-н, г. Сергиево-Посадский, д.76, кв.32, ИНН 50/21/080607, ОГРН 308501275200041, р/с 40902819398120011227, к/сч 30101810100000000225 в ОАО «Сбербанк России» ИНН 50/45/52125

Арендаторы-2: Таранов Максим Сергеевич, Адрес регистрации: 143005, МО, Подольский р-н, г. Сергиево-Посадский, д.76, кв.32, ИНН 50/21/080607, ОГРН 308501275200041, р/с 40902819398120011227, к/сч 30101810100000000225 в ОАО «Сбербанк России» ИНН 50/45/52125

Арендаторы-3: Таранов Максим Сергеевич, Адрес регистрации: 143005, МО, Подольский р-н, г. Сергиево-Посадский, д.76, кв.32, ИНН 50/21/080607, ОГРН 308501275200041, р/с 40902819398120011227, к/сч 30101810100000000225 в ОАО «Сбербанк России» ИНН 50/45/52125

Арендаторы-4: Таранов Максим Сергеевич, Адрес регистрации: 143005, МО, Подольский р-н, г. Сергиево-Посадский, д.76, кв.32, ИНН 50/21/080607, ОГРН 308501275200041, р/с 40902819398120011227, к/сч 30101810100000000225 в ОАО «Сбербанк России» ИНН 50/45/52125

Арендаторы-5: Таранов Максим Сергеевич, Адрес регистрации: 143005, МО, Подольский р-н, г. Сергиево-Посадский, д.76, кв.32, ИНН 50/21/080607, ОГРН 308501275200041, р/с 40902819398120011227, к/сч 30101810100000000225 в ОАО «Сбербанк России» ИНН 50/45/52125



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (29/48)

ОГРН 111784774171
 ИНН 7806461535 / КПП 7806501060
 р/с 40702810900070000000
 к/сч 301018107000600001007
 БИК 044525187

Генеральный директор



Директор А/Г
 Сергей Феофанович Давыдов
 Должность Д/1102/001-0001-000
 в Д/1102/001-0001-0001-0001-0001-0001-0001-0001





Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии	
Федеральное государственное учреждение «Центр экспертизы качества и безопасности товаров и услуг»	
Федеральное государственное учреждение «Центр экспертизы качества и безопасности товаров и услуг»	
Дата документа:	31.01.2020
Имя документа:	Экспертное заключение
Инициалы:	И.И.И.
Подпись:	И.И.И.



7. Настоящее (основанное) составлено в 3 (три) идентичных экземплярах на русском языке, которые имеют одинаковую юридическую силу по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (одному) экземпляру для Регистрарного органа.
8. Адрес, решения и подписи Сторон:

Арбитражник-1:
Индивидуальный предприниматель Шехтенов В.В.
Адрес регистрации: 143065, МО, Одинцовский р-н, с. Одинцово, Московская область, д.76, кв.52
ИНН 50/0215060407
ОГРН 508303235280041
р/с: 40802810940029011227
к/с: 38101810100000690225
в ОАО «Сбербанк России»
БИК 044525325


И.П. Шехтенов

Арбитражник-2:
Индивидуальный предприниматель Тарас М.С.
Адрес регистрации: МО, г. Кратчайинское, ул. Победы, д.13, кв.32
ИНН 50/0611380421
ОГРН 512583238190019
р/с: 40402810340000625888
к/с: 38101810100000690226 в ОДПРУ Московского ГТУ Банка России
Банк: ВТБ 24 (ПАО)
БИК 044525718


М.С. Тарас

Новый Арбитражник:
Гражданин РФ Баняев Александр
Адрес регистрации: г. Москва, Волгоградский пр-кт, д.129, кв.74
ИНН 77/21078695.
Паспорт серия 45 86 80247635, выдача ОВД Кузьминский тер. Москва 18.03.2005г.,
код подразделения 772-081


А.А. Баняев

Арбитражник
ООО «Фирма Маркс»
Адрес местонахождения: 142042, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорово, ул. Дорожная, владение 2 «А»
Почтовый адрес: 117524, г. Москва, ул. Кировградская, д. 23А
ОГРН 1117847334171
ИНН 7808461329 / КПП 504501101
р/с: 40702810000000000000
в Банк МТБ (ПАО), г. Москва
к/с: 30161839700000001187
БИК: 044525187


А. Курьев



ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Место:

Списание №2 Термина-счётный аппарат

Адрес (местонахождение) объекта записываемого свидетельства

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	Рузский
Муниципальное образование	Тепло
Наличие кадастра	Наличие кадастра
Наличие кадастра	Наличие кадастра
Улицы (проезды, переулки и т.д.)	Наличие кадастра
Площадь земли	
Площадь строения	
Площадь строения	
Другое	Е
Иные сведения местонахождения	с/л. Руза, с. Руза, ул. Косовая, д.39

Кладовый номер земли	
Нормативный номер земли	

Сведения о кадастровом номере:
Формата, или, частично (при наличии) Серия/Алфавит/Назначение
Кадастровый номер участка (полностью) 75-11-261
Кадастровый номер 8:0151-011-06-03
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым номером 141118, Московская область, Рузский район, с/пос. Руза, Восточный пер. д.3, кв.62, А5161@yandex.ru

Техническое описание устанавливаемого свидетельства: 06 июня 2018 г.
Формат кадастрового номера: Дата с 08 г. 08 2018 г.

СОЗДАВАЮЩИЙ		Субъект Российской Федерации (руководитель юридического лица или индивидуальный предприниматель)	
ООО «ЭФ Си Джи»		ООО «ЭФ Си Джи»	
Заказчик (Индивидуальное предприятие) (ИП) (ИП)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Подпись, печать индивидуального предпринимателя) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Секретарь (ИП)		Банк, Государственный арбитраж (ИП) (ИП) А.С. Козлов	



Содержание технического задания

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листа
1	Вводная часть	3
2	Общие сведения	4
3	Состав объекта	5
4	Ситуационный план здания	6
5	Ситуационный план здания	7
6	Воздухоустройство	8
7	План 1 этажа	9
8	Экспликация в техническому плану	10
9	Приложения	11,12
10	Объект (и) обследуемый	13

1. Вводная часть

Описание предмета технического задания:

Объекты ООО «УБ Сити» и/или Генерального директора Торкова С.К.

Дата составления технического задания:

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

Адрес расположения объекта технического задания:

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

Документы, предоставляемые для проведения технического задания:

- Разрешение на строительство № ВУ.50515101-01/92.1 от 13.11.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.



2. Общие сведения

Наименование: Строение №2 Торгово-сервисной конторы
 Год завершения строительства: -
 Год ввода в эксплуатацию: -
 Материал стен: металлочерепица
 Количество надземных этажей: 1 Количество подземных этажей: -
 Строительный объем: 1053 куб.м.
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру: 1210,1 кв.м.
 Площадь застройки: 1264,0 кв.м.

1.1. Рамы привязки (справочник)

Адрес	
Кадастровый номер	
Налоговый номер	
Литера	

1.2. Сведения об ограничениях (бремях)

Сведений не имеется

1.3. Примечание

Строение и земельный участок являются объектами недвижимости. Обременения отсутствуют. Вид, назначение и категория земель не определены. Распределение по строительному № ВУ 30513/01-01/02.1. В земле не зарегистрированы права.

В отношении земельного участка отсутствуют зарегистрированные обременения.
 Е - Строение №2 Торгово-сервисной конторы.

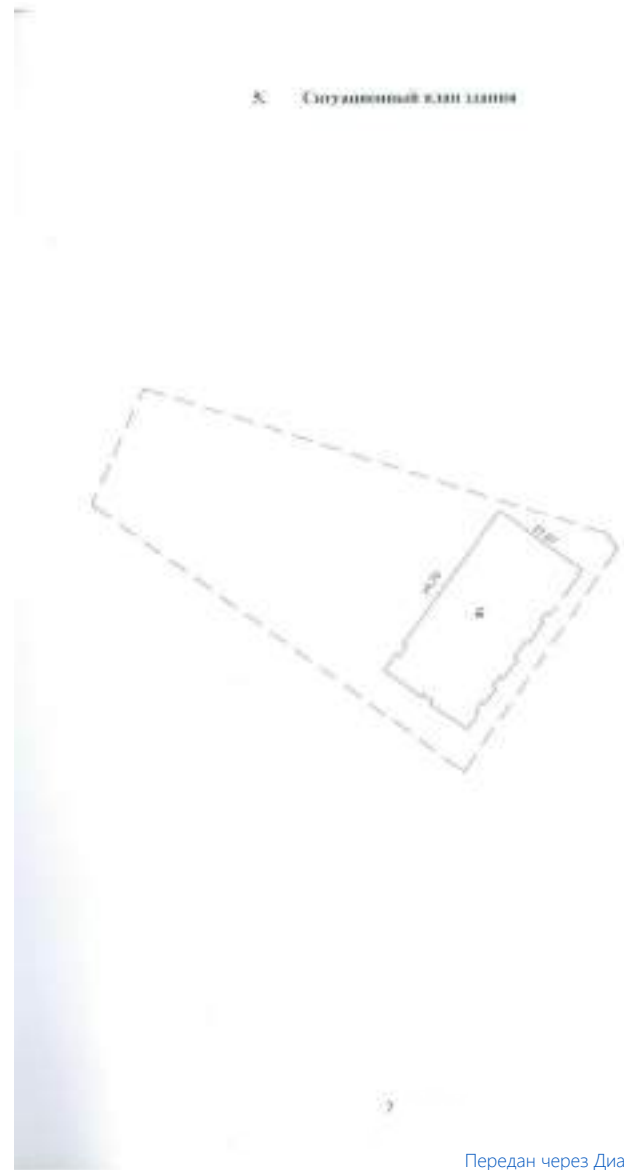
2.4. Сведения о правообладателях

№ п/п	Губернатор, для граждан физических лиц, кадастровый номер, ИОС для юридических лиц (наименование и адрес)	Действие, подтверждающее право собственности, аренда, ипотека	Дата вступления в силу
1	2	3	4

3. Состав объекта

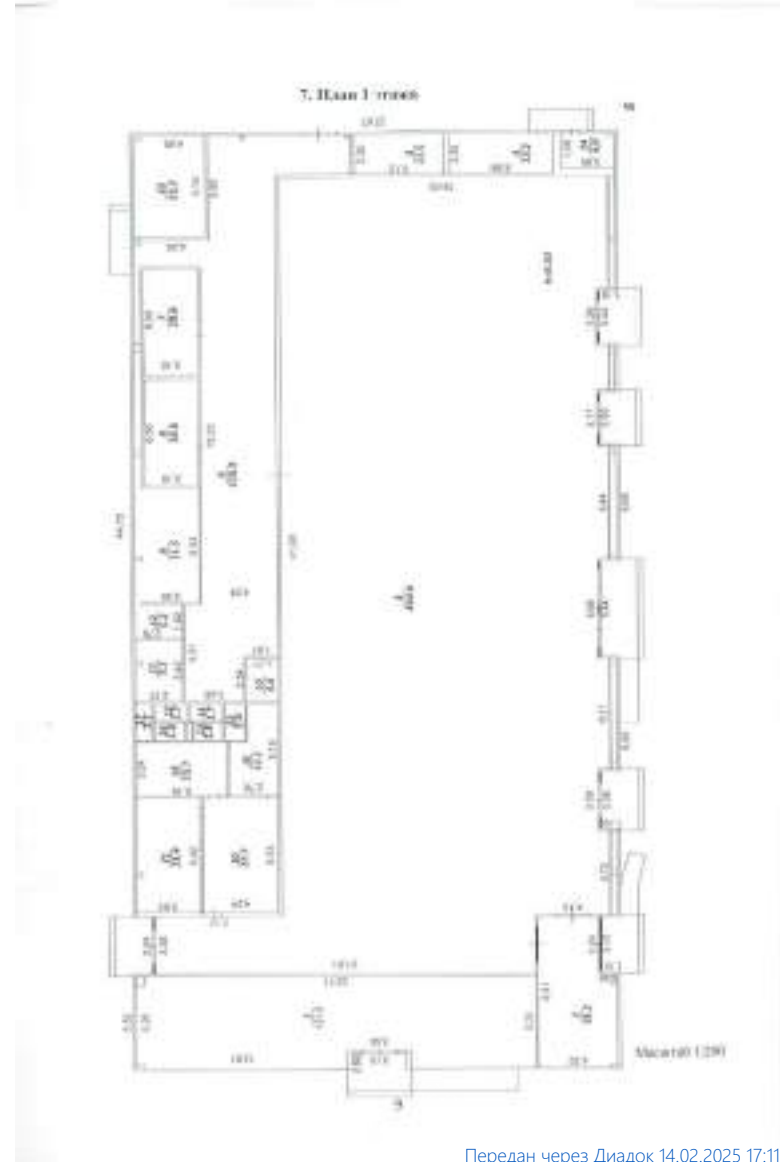
№ п/п	Наименование частей объектов	Материал стен	Площадь			Классификация	Вид назначения	Объем, куб.м
			по документам	по факту	по факту			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Строение №2 Торгово-сервисной конторы	металлочерепица	общая площадь	кв.м	1210,1	1064,8	6,81	3631





6. Визуальный осмотр

№ п/п	История объекта (№ п/п)		Состояние объекта (№ п/п)		Условно-оценочные показатели (№ п/п)		Уровень износа (№ п/п)		Состояние объекта (№ п/п)		Итого	Значение показателя
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1											100%	



Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
 4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
 Страница 101 из 136



8. Эскизы и фотографии объектов

Уч. №	Классификация объектов	Тип	Номер объекта по кадастру	Вид разрешенного использования	Назначение объекта, вид использования	Площадь объекта, м²	в том числе (м²)				Итого, м²
							Общая площадь	Площадь	Площадь	Площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Б-1	1	1	1	1	карбонат	131,0	131,0	131,0		131,0	
Б-1	1	2	2	2	габбур	35,2	35,2		35,2		
Б-1	1	3	3	3	карбонат (песчаный)	844,8	844,8	844,8			
Б-1	1	4	4	4	ст. железобетон	13,2	13,2		13,2		
Б-1	1	5	5	5	карбонат	11,5	11,5		11,5		
Б-1	1	6	6	6	зем. участок под строительство	116,5	116,5	116,5			
Б-1	1	7	7	7	карбонат (песчаный)	18,6	18,6		18,6		
Б-1	1	8	8	8	карбонат (песчаный)	18,6	18,6		18,6		
Б-1	1	9	9	9	зем. участок под строительство	21,3	21,3	21,3			
Б-1	1	10	10	10	зем. участок под строительство	4,6	4,6	4,6			
Б-1	1	11	11	11	карбонат (песчаный)	9,2	9,2		9,2		
Б-1	1	12	12	12	ИЖС	5,2	5,2		5,2		
Б-1	1	13	13	13	зем.	1,7	1,7		1,7		
Б-1	1	14	14	14	зем.	1,7	1,7		1,7		
Б-1	1	15	15	15	зем.	1,8	1,8		1,8		
Б-1	1	16	16	16	зем.	3,8	3,8		3,8		
Б-1	1	17	17	17	зем.	2,1	2,1		2,1		
Б-1	1	18	18	18	карбонат	13,7	13,7		13,7		
Б-1	1	19	19	19	карбонат	12,1	12,1		12,1		
Б-1	1	20	20	20	зем. участок под строительство	27,7	27,7	27,7			
Б-1	1	21	21	21	карбонат (песчаный)	23,4	23,4		23,4		
Б-1	1	22	22	22	зем.	3,4	3,4		3,4		
Б-1	1	23	23	23	зем.	23,2	23,2		23,2		
Б-1	1	24	24	24	ИЖС	6,0	6,0		6,0		
Итого:						1339,3	1339,3	1159,3	180,0		





III. Отчеты об обследовании

Дата обследования	Выполнитель		Принятый	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
08.07.2013	Самолетов О.А.		Самолетов А.В.	





ООО «Активо-Инвест»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770301001
 123112, г. Москва, центр г. муниципальный округ
 Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47
 aktyvo@aktivo.ru
 тел./факс +7(495) 130-64-64
 корт. счет л/сч № 500-64-64
 от 20.02.2025 № 9
 ин. № _____ от _____



СПРАВКА

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

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы:	433 042,81
	Электроэнергия	231 529,07
	Водоснабжение	1 696,53
	Обслуживание очистительной станции (септика)	3 250,00
	Топливо для котельной	190 566,40
2	Эксплуатационные расходы:	94 381,36
	Утратамощий	29 791,67
	ТО здания и обслуживание котельной	2 291,67
	Обяз. административные расходы	10 082,64
	ТЭЦ/тепловая станция	10 393,82
	ФОТ	41 821,57
	Итого без НДС	527 423,37



Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, составляет 100% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение, обслуживание очистительной станции (септик) и топливо для котельной за период с июля 2023 года по июнь 2024 года.

Расходы на страхование в 2024г. составили 194 535,00 руб., без налога (НДС).

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу


(подпись)



Попова К.В. /
(ИМПО)



Иск. № 12/340/23

от «10» ноября 2023 года

Генеральному директору
ООО «ФРЕШ МАРКЕТ»
Борису А.
142943, Московская область, г. Ступино, д. Скоромо,
ул. Дорожная, влд. 2 кв.
ОГРН (11784733417)
ИНН 780441339 КПП 504501001

От ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ИНН
недвижимости «Активно Девелопмент»
121001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
ОГРН 501713922181
ИНН 7728142469 КПП 770301001

Уведомление

Настоящим письмом уведомляю Вас о том, что в соответствии с Договором аренды нежилого помещения № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года, заключенного между ООО «ФРЕШ МАРКЕТ» и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ИНН 7804413394Ф нежилого помещения «АКТИВНО ДВЕНАДЦАТЬ» площадью в 5,8 кв. м. и Дополнительного соглашения № 3 от 27.12.2019 г.: «01» января 2021 года размер Платежной части арендной платы увеличен/отменен на 0% (четыре процента) каждый год от размера арендной платы, увеличенной на величину такого изменения. Стороны договорились, что размер арендной платы увеличивается автоматически не чаще одного раза в год и не более, чем через каждые 12 (двенадцать) месяцев.

Таким образом, сообщая Вам, что Платежная часть арендной платы, начиная с 01.01.2024 г., составляет 3 095 445 (Три миллиона девятьсот пять тысяч четыреста сорок пять) рублей 75 копеек, в том числе НДС 20%, и месяц.

Директор Центра по работе с институциональными
и корпоративными клиентами



Александра ИСН

122001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32/1, стр.1 ОГРН 501713922181 ИНН 7728142469 факс 7-095-757-1110 | e-mail: info@alfacapital.ru | www.alfacapital.ru







с. Матв 74/11 от 2024 г.

Стороны договорились об оказании услуг страхования имущества, заключенной в дальнейшем "Сторонами", в лице Страховщика...

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ОБЪЕМ ПОКРЫТИЯ
4.1. По настоящему договору Стороны обязуются, по согласованию друг с другом, заключить договор страхования имущества...

2. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ
2.1. По настоящему договору страхуются следующие объекты: имущество, принадлежащее на праве собственности...

3. СТРАХОВЫЕ СЛУЖБЫ
3.1. Стороны согласны заключить устный, явный или подразумеваемый договор страхования имущества в отношении имущества...

предоставление страховой суммы (выплату возмещения) в случае наступления страхового случая, подлежащего страхованию...

3) Если Страхователь/Выгодоприобретатель нечетко сформулирует адрес в месте и области оказания финансовых услуг...

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ
4.1. Территория страхования определяется по территории Страхователя по адресу: Московская область, Раковский проезд, д. 4...

5. СТРАХОВЫЙ ПРЕМИУМ
5.1. Единой страховой премией составляет 194 100,00 (Сто девяносто четыре тысячи сто рублей) руб. в год...

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
6.1. Договор страхования вступает в силу с 01.03.2024 года по 31.12.2024 года...

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
7.1. Страхователь имеет право:
7.1.1. в период действия настоящего договора обращаться в Страховщика и требовать от него выплаты возмещения...

7.2. Страхователь обязан:
7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику сведения о состоянии имущества, подлежащего страхованию...

7.2.2. в течение 7 дней работы либо иного срока сообщить Страховщику сведения об обстоятельствах, способных повлечь наступление страхового случая...

7.2.3. возмещать Страховщику все или часть страховой суммы или возмещать договор страхования в полном объеме обязательств...

7.3. Страхователь имеет право:
7.3.1. в любое время отказаться от договора страхования, уведомив Страховщика в письменной форме...



<p>ИНН 77-0903220 ОГРН 11277000410 ОГРНИП 10277000410 Р/с № 40702838930000000101 в АО "Сбербанк России" ЗАО "Сбербанк России" Корресп. № 30702838930000000101</p> <p>Стороной предоставлено. Личному лицу право управления акциями Девелопмент Групп принадлежит.</p> <p>_____ Директор Д.Н.</p> <p>ИНН 77-0903220 ОГРН 11277000410 ОГРНИП 10277000410</p> <p>М.П.</p> 	<p>ИНН 77-0903220 ОГРН 11277000410 ОГРНИП 10277000410 Р/с № 40702838930000000101 в АО "Сбербанк России" ЗАО "Сбербанк России" Корресп. № 30702838930000000101</p> <p>Директор Девелопмент Групп и исполнительный директор и генеральный директор</p> <p>_____ Директор Д.Н.</p> <p>ИНН 77-0903220 ОГРН 11277000410 ОГРНИП 10277000410</p> <p>М.П.</p> 
--	---



АКТИВО

ООО «Активно-Нарис»
 ОГРН 10274027927 ИНН 7706421018
 ОГДН 770201000
 12902, г. Москва, шоссе 3-е, в/павильонный корпус (Проектировщик, ул. Дя-
 ковского, д. 12, стр. 4)
 ИНН № 78
 ОГ 12.01.2025.

СПРАВКА

Решение экспертно-оценочных и консультационных расходов, которое имеет обеспеченный аванс, с кадастровой площадью: 58-10-0610203-1107, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Крайняя, д. 59.

№ п/п	Наименование сделки	Средневзвешенное решение, руб. (вс НДС)
1	Купильная сделка	482 841,57
	Земельный участок	201 611,50
	Объект оценки	1 261,15
	Обеспечение исполнения обязательств (банков)	1 290,99
2	Земельная сделка	173 942,70
	Решение по решению	14 344,89
	По документам и бухгалтерскому учету	2 498,55
	Земельный участок	4 277,47
	ИНН	87 816,09
	ОУП	477 186,82
	Итого по НДС:	

Решение экспертно-оценочных расходов, основанных на результатах проведенной оценки, составляет 100% от суммы расходов, указанных в экспертном заключении, выданном экспертно-оценочной организацией, имеющей лицензию на осуществление оценочной деятельности (ИНН) и выданы для компаний на период с января по декабрь 2024 года.

Зачисление информации в директорию по компетенции и маркетингу.



/ Печать К.В. /
 инт





Исх. № 223476
от «17» декабря 2024 года

Генеральному директору
ООО «ФРЕШ МАРКЕТ»
Куряеву А.
141811, Московская область, г. Солнечно,
д. Солнечно ул. Дачников, влд. 1 стр. 1
ИНН 50/3117861734/01
ОГРН 5046423393001/00000004

От ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗИИФ
владельчества «Активно-девелопмент»
125081, г. Москва, ул. Савинка-Подольская, д.12, стр.1
ИНН 77/0140484/010/0000000
ОГРН 770140484010/00000000

Уведомление

Настоящим письмом уведомляем Вас о том, что с соответствия Договору аренды нежилого помещения № 2019-12-1251 от «01» января 2016 года, заключенного между ООО «ФРЕШ МАРКЕТ» и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗИИФ владения «Активно-девелопмент», согласно п. 3.8. и Дополнительного соглашения № 2 от 27.12.2019 г.: «Вознам с «01» января 2021 года размер Постоянной части арендной платы увеличивается на 4% (четыре процента) каждый год от размера арендной платы, установленной на момент такого изменения. Стороны договорились, что размер арендной платы увеличивается автоматически, не чаще одного раза в год и не более, чем через каждые 12 (двенадцать) месяцев.»

Таким образом, сообщаем Вам, что Постоянная часть арендной платы, начиная с «01» января 2023 года, составит 3 204 363 (Три миллиона двести девятнадцать тысяч двести шестьдесят три) рубля 58 копеек, в том числе НДС: 20%, в месяц.

Директор Центра административных технологий



Алтухова Н.В.



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-26238, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 12 мес., с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность за года по ним составила 14,55%

► **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 0,63%

► **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 определения периода экспозиции использовались данные из сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2024», 2024 г., стр. 114, табл. 71), срок экспозиции для торговых помещений в Московском регионе составляет от 3,5 до 5 мес. Для расчетов используется среднее значение равное 4,25 мес.

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

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	-				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		5	-	-	-	-
Взвешенный итог		5	-	-	-	-
Сумма		5				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,63				
Итоговая премия за риск		0,63%				

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.02.2025 17:11 GMT+03:00
4839d47e-41ba-4e9e-8f47-390e2a0795b8
Страница 114 из 136

Financial

Consulting

Group



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 21,33%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	14,55%
Премия за специфический риск	0,63%
Премия за низкую ликвидность	5,15%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	21,33%

Источники: Анализ Исполнителя





Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2025 года

Описание: Краткая информация о скидках на участки, опубликовано 01.01.2025

Кодированные Скидки на торг – это скидки для физических юридических лиц и для некоммерческих организаций, опубликованные на федеральном и региональном сайтах Российской Федерации.

Определили ли вы свое место жительства? Хотите узнать больше о скидках? Оставьте заявку на предоставление, и мы свяжемся с вами по телефону или в мессенджерах.

№	Область недвижимости	Наимен. размер	Верхняя граница	Скидка (коэф. на кв. м)	По региону ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для жилищной застройки, для жилищно-коммунальных, культурно-просветительских и спортивных объектов, для объектов для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения	0,09	6,87	0,96	0,96	0,94	
2	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения	0,06	6,87	0,98	0,98	0,94	
3	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения	0,04	6,89	0,96	0,96	0,94	
4	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения	0,04	6,91	0,94	0,94	0,93	
5	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения	0,19	6,82	0,98	0,98	0,98	
6	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения	0,09	6,82	0,92	0,92	0,98	
7	Земли населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения	0,19	6,91	0,90	0,90	0,96	

01.01.2025

Указанные скидки на торг земельных участков действительны только в случае, когда на торговом и аукционном аукционе отсутствует ставка, соответствующая наиболее низкой цене, установленной в 15 000¹ рублей (неисполнение России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечания:

- Земли ИЖС – для индивидуального жилищного строительства, земли ИЖС – для жилищного строительства с правом застройки индивидуального жилого дома, земли ДНП – для дачного строительства, земли СНТ – для жилищного строительства.
- При размещении другого предложения и объявления участником аукциона ставка аукциона должна быть ниже, чем ставка участника аукциона.
- Верхняя граница значимой – общая площадь значимых объектов, значимой площадью, или расположенных на территории с высокой плотностью застройки, или с высокой плотностью застройки, или с высокой плотностью застройки, или с высокой плотностью застройки.
- Далее обозначены классификация объектов недвижимости Российской Федерации, включая объекты недвижимости, объекты недвижимости, объекты недвижимости, объекты недвижимости, объекты недвижимости.
- По территории жилищного строительства и объектов складского назначения: города, населенные пункты, а также территории, расположенные на территории жилищного строительства и объектов складского назначения.
- Далее обозначены классификация объектов недвижимости Российской Федерации, включая объекты недвижимости, объекты недвижимости, объекты недвижимости, объекты недвижимости, объекты недвижимости.
- Группы: объекты недвижимости, расположенные в границах населенных пунктов, расположенные в границах населенных пунктов, расположенные в границах населенных пунктов, расположенные в границах населенных пунктов, расположенные в границах населенных пунктов.
- Группы: объекты недвижимости, расположенные в границах населенных пунктов, расположенные в границах населенных пунктов, расположенные в границах населенных пунктов, расположенные в границах населенных пунктов, расположенные в границах населенных пунктов.
- Группы: объекты недвижимости, расположенные в границах населенных пунктов, расположенные в границах населенных пунктов, расположенные в границах населенных пунктов, расположенные в границах населенных пунктов, расположенные в границах населенных пунктов.

Вернуться

Общая информация | Контакты | Подробная информация | Адреса филиалов и сайты | Сведения о работе с клиентами



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТ	
		П1	П2
Отношение удельной цены в земельном участке, расположенном на территории ИЖС к удельной цене в 1 кв.м ИЖС, и удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС, но не в зоне ИЖС к удельной цене в 1 кв.м ИЖС	1,09	1,08	1,10
Отношение удельной цены в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС к удельной цене в 1 кв.м ИЖС, и удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС к удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС к удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС	1,18	1,05	1,15

* в случае равенства чисел в числительной области во фактору и знаменателю отнесенных к фактору объектов, коэффициент равен 1.
 ** для объектов, расположенных на ИЖС, в случае отсутствия данных об их факторе и знаменателю, коэффициент равен 1.
 *** для объектов, расположенных на ИЖС, в случае отсутствия данных об их факторе и знаменателю, коэффициент равен 1.

4. Распределение относительно нулевой линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТ	
		П1	П2
Отношение удельной цены в земельном участке, расположенном на территории ИЖС к удельной цене в 1 кв.м ИЖС, и удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС к удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС	1,11	1,08	1,19
Отношение удельной цены в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС к удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС	1,04	1,05	1,09

5. Общая площадь*

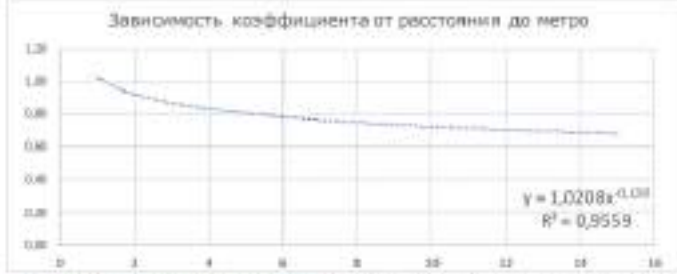
Класс площади	Площадь, кв. м	Объекты/кв. м					
		0-1	1-1,5	1,5-2	2-3	3-5	5-10
0-1	0-1	0,80	1,30	1,33	1,36	1,40	1,38
	1-1,5	0,81	1,30	1,31	1,35	1,38	1,35
1-2	0-1	0,82	0,90	1,11	1,11	1,14	1,09
	1-2	0,18	0,21	0,86	1,08	1,10	1,05
2-3	0-1	0,19	0,12	0,86	0,91	1,00	1,12
	1-2	0,19	0,65	0,71	0,86	0,94	1,04

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТ	
		П1	П2
Отношение удельной цены в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС к удельной цене в 1 кв.м ИЖС, и удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС к удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС	1,08	1,04	1,11
Отношение удельной цены в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС к удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС	1,08	1,04	1,06

* в случае равенства чисел в числительной области во фактору и знаменателю отнесенных к фактору объектов, коэффициент равен 1.
 ** для объектов, расположенных на ИЖС, в случае отсутствия данных об их факторе и знаменателю, коэффициент равен 1.
 *** для объектов, расположенных на ИЖС, в случае отсутствия данных об их факторе и знаменателю, коэффициент равен 1.

4. Удаленность от метро*

Удаленность от метро, км	Удаленность от метро, км	Значения коэффициента				
		до 1 км	от 1 до 10 км	от 10 до 15 км	от 15 до 20 км	и более
до 1 км	0,85	1,01	1,09	1,18	1,26	
от 1 до 10 км	0,78	0,92	1,00	1,04	1,08	
от 10 до 15 км	0,79	0,88	0,91	1,00	1,03	
от 15 до 20 км	0,88	0,79	0,81	0,83	1,03	



* корреляция в данном случае может быть отрицательной, если расстояние табулировано с увеличением так и с обратной корреляцией (например, для объектов, расположенных в зоне отчуждения ИЖС).

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТ	
		П1	П2
Отношение удельной цены в земельном участке, расположенном на территории ИЖС к удельной цене в 1 кв.м ИЖС, и удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС к удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС	1,07	1,08	1,09
Отношение удельной цены в земельном участке, расположенном на территории ИЖС к удельной цене в 1 кв.м ИЖС, и удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС к удельной цене в земельном участке, расположенном в зоне отчуждения ИЖС	1,08	1,04	1,08



https://statistika.tynda.ru/statistika-na-01-01-2023-u-korrektivnoj-dokmozhi-zemnykh-uchastkov/3687-na-mashtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemnykh...

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2025 года

Пояснение: Корректировка рыночной стоимости земельного участка (субъективно 01.01.2025 г.)

Пояснение рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование данных земельных участков различных категорий земель (включая производственно-складского назначения) позволяет установить зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади земельного участка.

СмРЗ¹

С¹ - цена предложения рыночной стоимости / земельного участка, ден. ед./ге. м.
 С² - общая площадь земельного участка, ге. м.
 В - коэффициент отклонения рынка.
 В - коэффициент тарирования - ставка, зависящая от роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
 В - коэффициент эффекта спаривания, зависящий от площади земельного участка по сравнению с другими участками общей площади.

Итак данные СмРЗ¹ и в основе детальной детализации данных:

Земля населенных пунктов (закрытая и открытая для размещения объектов)	В ¹ коэффициент тарирования	Коэффициент тарирования	Формула расчета корректировки на площадь, м ² /ге. м.
Общая 1 млн. человек	0,804	0,36	С ¹ × В × (СмРЗ ¹) × 0,36
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,818	0,37	С ¹ × В × (СмРЗ ¹) × 0,37
от 60 тыс. до 400 тыс. человек	0,832	0,38	С ¹ × В × (СмРЗ ¹) × 0,38
менее 60 тыс. человек	0,845	0,39	С ¹ × В × (СмРЗ ¹) × 0,39

Категория земельного участка	В ² коэффициент тарирования	Коэффициент тарирования	Формула расчета поправки на площадь, м ² /ге. м.
Земля промышленности, транспорта, связи и иных специального назначения	0,618	0,38	С ¹ × В × (СмРЗ ¹) × 0,38
Земля сельскохозяйственного назначения	0,802	0,39	С ¹ × В × (СмРЗ ¹) × 0,39

В¹ - общая площадь, принадлежащая земельному участку, ге.
 В² - общая площадь, принадлежащая земельному участку по остальным категориям земельного участка, ге.

Калькулятор расчета корректировки на площадь
 Формула расчета: $С^2 = \frac{С^1 \times В \times (СмРЗ^1) \times В^2}{В^1}$

Корректировка на площадь = $\left(\frac{С^1 \times В \times (СмРЗ^1) \times В^2}{В^1} \right)$



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Коэффициенты рыночной стоимости недвижимости зданий и помещений (подробнее) (7.01.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предельной коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (работников, инвесторов или представителей) государственного сайта [Скидки](#), проведенного на указанной дате

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по № ¹	По группам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. Цена продажи объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0.93	1.17	0.95	0.95	0.95	0.94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автомобильных и ремонта (СТО) с земельным участком	0.90	1.06	0.94	0.95	0.94	0.93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0.83	1.00	0.95	0.95	0.95	0.94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0.81	1.02	0.85	0.90	0.85	0.87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном сельскохозяйственном наделе - в зависимости от удаленности к крупному центру сбыта или производству, транспортной и инженерной инфраструктуре	0.60	1.09	0.80	0.82	0.80	0.77
6	Соединений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и доли коммерческого использования объекта	0.66	1.03	0.83	0.84	0.83	0.80
7	Комплексов (зданий, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0.75	1.03	0.86	0.88	0.85	0.84
Б. Цена аренды объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0.94	1.17	0.96	0.96	0.96	0.95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0.91	1.06	0.94	0.95	0.94	0.93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0.91	1.03	0.96	0.96	0.96	0.95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0.85	1.04	0.91	0.92	0.91	0.89

Примечания:

- При достаточном уровне прозрачности и обоснованности заинтересованных сторон сделки размер скидок (коэффициент) может быть сопоставлен с ценой в пределах:
 - нижней границы - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхней границы - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объектов был проведен с предельными объектами недвижимости Российской Федерации (с учетом скидок) на основании рыночной стоимости, скидки на торг, сроки ликвидности. По степени удаленности от территории строительства объектов недвижимости группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнений от 02.05.2023 г.):
 - **Группа А** - города Москва и предельно МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Истринский, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Раменское, Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Анапа, г. Ессентуки; а также земельные участки на прилегающих территориях;
 - **Группа Б** - областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, но входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, но входящие в А-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях;
 - **Группа В** - остальные города и населенные пункты Российской Федерации, но входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях.

Вперед

Общая информация - Контакты - Подробная информация - Авторизация / полный доступ - Обратиться продавцу/покупцу



6. Общед. площади*

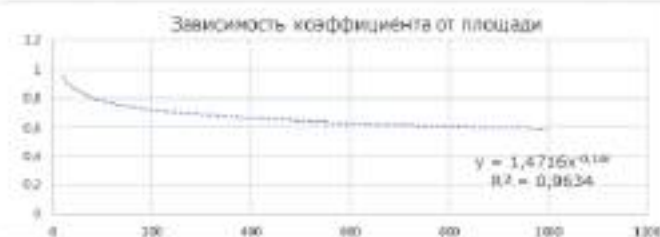
а) Цена предложения

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналогии					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	>10000 кв.м
1100	1,00	1,15	1,19	1,04	1,00	1,18	
120-300	0,82	1,00	1,12	1,25	1,19	1,55	
300-1000	0,78	0,89	1,00	1,10	1,24	1,39	
1000-3000	0,64	0,80	0,89	1,00	1,11	1,23	
3000-10000	0,62	0,70	0,80	0,98	1,04	1,11	
10000 и выше	0,54	0,60	0,70	0,81	0,90	1,00	



б) Арендная ставка

Объект оценки	Площадь, кв. м	Объекты аналогии					
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000
100	1,00	1,00	1,27	1,42	1,67	1,73	1,87
20-50	0,89	1,00	1,12	1,25	1,39	1,50	1,65
50-100	0,79	0,89	1,00	1,11	1,24	1,37	1,49
100-300	0,71	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22	1,30
300-500	0,64	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,19
500-1000	0,58	0,65	0,75	0,82	0,91	1,00	1,09
1000+	0,52	0,60	0,68	0,76	0,84	0,90	1,00



* Коэффициенты могут в том или ином случае менять быть определены как по среднему значению, так и по значению, при этом дана альтернативная зависимость.

11. Состав площадей

а) Отношение арендной ставки к площади к общед. площади

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		01	02
Отношение арендной ставки к площади к общед. площади за расчете в доп. площади (объекты торговли: магазины) (ТЛ, ТЦ, ТРЦ, ТРЦ и т.д.)	0,48	0,70	0,68

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

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		01	02
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставки за расчете в доп. площади в составе объектов торгового назначения	1,10	1,28	1,82
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке в площади торгового назначения	1,00	1,38	1,18

12. Индоаутсузинг

Наименование	Среднее значение	Значение (процент)	
		01	02
Внебюджетные расходы на аренду помещений (ТЛ, ТЦ, ТРЦ, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	19,48	8,88	20,71
Внебюджетные расходы на аренду помещений (ТЛ, ТЦ, ТРЦ, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	17,25	10,20	21,29

13. Операционные расходы

Наименование	Среднее значение	Значение (процент)	
		01	02
Внебюджетные расходы (за вычетом коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	34,05	18,34	20,01
Внебюджетные расходы (за вычетом коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	21,75	18,88	20,11

14. Состав операционных расходов

Наименование	Среднее значение (в процентах)
Тариф на электроэнергию	1
Тариф на отопление (включая теплоноситель)	4
Тарифы на управление	4
Расходы на управление	10
Коммунальные платежи	23
Вспомогательные расходы	20
Расходы на рекламу (за кв.м)	10
Прочие на содержание	10
Итого	100



Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2025 года

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений оказывает рыночную (фактическую) степень заполненности арендопригодных площадей. Указывается на основе данных арендопригодной площади и площади арендной платы.

Предопределено как отношение средневзвешенной фактической и рыночной площади к средневзвешенной арендопригодной площади.

Различия значений нижней и верхней границ обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красной линии, простотность окружения). Чем меньше площадь, выше качество здания, выдана местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большая площадь и менее качество здания, непростое местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более низкие коэффициенты (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендопригодной и не предоставляемой), пользователи сайта StatRiel.ru на основе агрегированных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,85	0,96	0,92
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,75	0,91	0,84
3	Складские помещения и здания	0,65	0,88	0,74
4	Производственные помещения и здания	0,70	0,94	0,86

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.
 ** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой этажностью застройки.

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиелт»
 Общество с ограниченной ответственностью
 Свидетельство № 18110520890970 от 24.02.2016. Министерства юстиции Российской Федерации





1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 40. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Область	А	Б	В
1 Москва*				
1.1. Офисные помещения				
	Операционные расходы	1874	1611	369
	Эксплуатационные расходы	731	361	369
1.2. Торговые помещения				
	Операционные расходы	1182	1046	134
	Эксплуатационные расходы	111	608	434
1.3. Производственные – складские помещения				
	Операционные расходы	471	1023	552
	Эксплуатационные расходы	104	237	131
2 Санкт-Петербург				
2.1. Офисные помещения				
	Операционные расходы	104	703	478
	Торговые помещения			
	Операционные расходы	104	706	421
2.2. Производственные – складские помещения				
	Операционные расходы	104	268	161
	Эксплуатационные расходы	256	321	134
3 Регионы Московской области				
3.1. Производственные – складские помещения				
	Операционные расходы	262-363	181 - 212	124 - 219

* Расходы (за вычетом НДС) «А» и «В» для объектов в среднем по площади относятся по Московской области на 13 – 18% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные А; коммунальные, прочие, административные, управленческие. Для Управляющих компаний коммунальные эксплуатационные расходы от 1 до 3% от средней ставки (1% – для крупных объектов, 3% – для малых).

Таблица 41. Структура операционных расходов

Наименование	Показатели ОП	
	На единицу в месяц	На одну кв. м
Строительные	По площади	По площади
Эксплуатационные	По площади/кв. м/мес	Средняя ставка
Материалы	Возмещение затрат, расходы	Средняя ставка, договорная
Инженерные	Минимум по базовому тарифу	Тарифы на электроэнергию
Коммунальные услуги		Водоотведение, отопление, уборка мусора
Техническое обслуживание помещений		Уборка, обслуживание лифта, вентиляции и пр.
Обслуживание помещений	Специализация	Содержание службы охраны
Расходы на содержание		Защита от чрезвычайных ситуаций, противопожарная безопасность



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемся данными различных источников, содержащих информацию о соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

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

В таблице 436 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 436. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.v-kont.ru/forprofi.htm	стоимость материалов составляет в среднем 50%-60% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 437.

Таблица 437. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округлено)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округлено)	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./ кв. м
Косметический	2900	1900	4800
Эконом	3700	2400	6100
Стандарт	5200	3400	8600
Премиум	9200	6000	15200



15. Текущая доходность недвижимости (отавки капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА	
		09	05
Коэффициент капитализации для объектов торговли в здании, расположенных в пределах МКАД	10,68	8,19	13,19
Коэффициент капитализации для объектов торговли в комплексе, расположенных за пределами МКАД	12,14	9,06	14,21

16. Плотнось застройки (отношение площади построок к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА	
		09	05
Плотность для объектов недвижимости земельных участков в пределах МКАД	1,00	0,81	1,19
Плотность для объектов недвижимости земельных участков за пределами МКАД	0,79	0,52	1,11

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА	
		09	05
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимого имущества с той же площадью для объектов недвижимости в пределах МКАД	0,29	0,18	0,40
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимого имущества с той же площадью за пределами МКАД	0,79	0,18	0,39

18. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА	
		09	05
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	30,50	30,39	41,39
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	33,71	70,66	34,06

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА	
		09	05
Отсутствие ограничений в области недвижимости и на права собственности на земельный участок и объекты недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,00	1,04	1,00
Отсутствие ограничений в области недвижимости и на права собственности на земельный участок и объекты недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях и для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,78	1,09	1,78



№ п/п	Наименование	Средние цены недвижимости, руб.							
		2014 март	2015 март	2016 март	2017 март	2018 март	2019 март	2020 март	2019 март
	Ивановская область	2.3.2	2.8.1.8	2.3	2.8	8.8	9.7	6.8	8.8
	Тульская область	3.3.3	4.8	2.1	3.8	8.10	8.8	6.7	
2	Гид. информация и прочие данные								
	Москва	4.2.8	4.2	11.4.2	8.3	4.8	3.8	2.3	2.4
	Московская область (городские центры)	4.8	2.2	4.3.7	4.7	8.8	1.7	4.7	5.8
3	Гид. информация и прочие данные								
	Иванов	3.5.3.7	2.8	2.8.1.8	1.8	8.8	4.7	6.8	4.7
	Московская область	5.5.6	3.8	4.1.1.8	4.8	1.7	3.8	8.8	8.10
	Пензенская (цены)								
4	Промышленные								
	Иванов	3.1.3	4.8	6.8	8.8	1.7	2.8	2.3	8.8
	Иванов	3.8	4.7	1.8.4	4.7	8.2	8.8	8.8	
	Москва	4.8	4.2.8	11.4.2	4.2	4.8	3.8	2.7	8.8
	Московская область (10-40 км от МКАД)	2.8	5.7	11.7	8.3	1.10	8.11	7.10	6.9
	Санкт-Петербург	4.7	3.8	1.8.1.8	8.8	8.8	7.8	6.8	8.8
2	Торговые								
	Иванов	3.5	6.7	4.3.7	4.7	8.8	4.8	4.7	3.7
	Иванов	3.8	2.7	1.8.1.8	4.8	8.8	4.7	2.8	4.3
	Москва	11.2	4.2	4.4.8	4.8	8.8	4.7	8.8	3.7
	Московская область (10-40 км от МКАД)	5.7	3.8	1.8.1.8	8.7	4.1	8.8	6.8	4.7
3	Средние								
	Москва	1.8	11.8	1.7	1.7	8.8	4.8	4.7	4.8
	Московская область (10-40 км от МКАД)	5.7	3.7	8.8.7	8.8	8.8	8.8	7.8	8.14
	Иванов	8.7	8.8	1.8.7	4.7	8.8	-	-	-
	Санкт-Петербург	3.8	3.7	4.4.7	4.8	4.8	3.7	4.8	4.7
4	Гостиницы								
	Москва	7.8	8.10	8.8	7.8	8.11	8.10	7.8	7.8
	Московская область (10-40 км от МКАД)	11.10	8.11	7.8	6.8	1.10	8.14	8.10	-



Объект-аналог №1 для расчета в земельного участка рамках сравнительного подхода

Продается коммерческая земля, 5,04 га

Московская область, Рузский муниципальный округ, Мажинки деревня, На карте
 А) Мажинское шоссе, 75 км от МКАД Б) Мажинское шоссе, 75 км от МКАД

10 080 000 Р

Следить за изменениями цены
 Предложить свою цену
 Написать: 9 377 900

Цена за гектар: 2 000 000 Р
 Налог: УСН

+7 915 097-07-73
 +7 964 539-05-81

Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство Недвижимости
Землястоки
 Деловые отношения

Площадь участка: 5,04 га
 Категория: Участок сельскохозяйственного назначения

Продается земельный участок площадью 5,04 га, Мажинки, район с поселком Дороховы Дачи, Рузский район. Вокруг ВРМ - давнее строительство. На участке есть заезд со стороны дороги в СНТ "Красная Горка" - нет необходимости согласовывать отдельный проезд с автодорогой А-108. Участок примыкает к зоне Т - зона транспортной инфраструктуры, который до приводит на земельном участке:
 -определены автозаправочных станций (бензиновых, газовых);

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



Объект-аналог №1 для расчета в земельного участка рамках сравнительного подхода

Блоггеры (0) **Описание** [Посмотреть](#) [Положить объявление](#) Коммерческая земля, 534 кв. м

Продается земельный участок нежилых д. Манькино, район с поселком Дорохово Дани, Рязань район Телушья ВРН - данное строительство. На участок есть заезд со стороны дороги к СНТ "Рязанская Прокля" - нет необходимости согласовывать отдельный проезд с автодорогой А-108. Участок отнесен к зоне Т - зона транспортной инфраструктуры, которая позволяет на земельном участке:

- осуществлять автомобильных станций (бензиновых, газовых);
- осуществлять установку осветительной техники, зданий для организации общественного питания и иных объектов предпринимательского характера;
- предоставлять коммунальные услуги в качестве предпринимательского характера;
- размещать автомобильные мокрые и сухие для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов предпринимательского характера;

Участок находится в охранной зоне предпринимательского пользования автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-108. Возможна продажа части участка (площадью от 1 Га).

[Скрыть](#)

Найдите агента

[Свяжитесь с нами](#) [Написать нам](#) [Ничего не нравится](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните по телефону, оставьте комментарий и уточните необходимую информацию

[Позвонить](#)

Условия сделки

Тип сделки: [Свободная продажа](#)

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



Объект-аналог №2 для расчета в земельного участка рамках сравнительного подхода

Город: Москва | Район: Подольск | Земельный участок | Купить | Промышленность

Участок 1,22 га (промназначения)

20 000 000 ₽
105 954 ₽ за сотку

8 965 128-03-84

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? | Есть участок?

Когда можно посмотреть?

Е. С. С.

Частное лицо
на Avito с февраля 2022
Зарегистрировано 50 объявлений
Значимость объявления
Значимость: 10.4 балла из 10

Об объявлении пользователю
Поделись объявлением

Об участке

Площадь: 122 сот. | Расстояние от МКАД: 73 км

Расположение

Московская обл., Рузский г.о., Руза
Минское шоссе, 73 км | Показать карту

Описание

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



Объект-аналог №2 для расчета в земельного участка рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The main heading is "20 000 000 Р" (20,000,000 RUB). Below the price, there is a contact number "8 965 128-03-84" and a button to "Написать сообщение" (Write message). The listing is categorized as "Спросите у продавца" (Ask the seller). The description includes the plot area (122 сот.) and its location (Moscow region, Ruza district, 73 km from Moscow). The plot is described as a commercial plot with a VPI (land use plan) for road service objects. The listing also mentions that documents are ready and the plot is suitable for construction. At the bottom, there are social media icons and a footer with contact information for Avito.

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

Объект-аналог №3 для расчета в земельного участка рамках сравнительного подхода

Участок 50 сот. (промназначения)

9 900 000 Р

8 906 015-92-14

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще вопросы? Так же можете посмотреть!

Об участке

Площадь: 50 сот. Расстояние от МКАД: 75 км

Расположение

Московская обл., Рузский г.о., Руза, Красная ул., 65
 Минусом шоссе, 75 км [Показать карту](#)

Описание

Продается участок промышленного назначения, 50 соток, в г. Руза, на первой линии трассы А - 108 (87 км от МКАД по Новорусскому шоссе).

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



Объект-аналог №3 для расчета в земельного участка рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The main information includes:

- Об участке (About the plot):**
 - Площадь: 50 сот. (Area: 50 saena)
 - Расстояние от МКАД: 73 км (Distance from МКАД: 73 km)
- Цена (Price):** 9 900 000 Р (9,900,000 RUB)
- Расположение (Location):** Московская обл., Рузский г.о., Рузв. Красная ул., 68. Минское шоссе, 73 км. (Moscow region, Ruza district, Ruza, Red Street, 68. Minskoye Highway, 73 km).
- Описание (Description):** Продаётся участок промышленного назначения 50 соток, в г. Рузв. на первой линии трассы А-108 (87 км от МКАД по Новорижскому шоссе). (Industrial plot for sale, 50 saena, in Ruza, on the first line of the A-108 highway (87 km from МКАД along the Novorizhskoye Highway).)
- Спросите у продавца (Ask the seller):**
 - Здравствуйте!
 - Есть ли ипотека? (Is there a mortgage?)
 - Торг уместен? (Is there room for negotiation?)
 - Когда можно посмотреть? (When can I see it?)
 - Агент: МОСТ400. Лицо на Авито с октября 2022. Документов нет.
 - Абонентом пользоваться не
 - Подписаться на продавца

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

Осз с арендаторами в Истрин

130 000 000 Р

8 983 664-51-01

Написать сообщение

Спросить у продавца

Древтсудни

А есть планировка? Да! Показать?

Есть уместен?

Когда можно посмотреть?

О здании

Общая площадь: 1497,3 м²
Высота потолков: 8 м

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Закреплено тоном радиом
- Автомобильный трафик
- Население в радиусе до 1 км

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



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

Расположение
 Московская обл., г. Истрин, с. Дарна, 65/1 [Показать карту](#)

130 000 000 Р
 90 625 Р за м²
 История цены

Описание
 661219 Торговое здание с активным арендатором на съезде на МКАД, в районе с. Дарна, г. Истрин. В 30 км от МКАД. Быстрый автомобильный трафик. 1 этаж - 4 входа, внутренние река, открытая планировка, место для вывески на фасаде. Есть эстакада для обьезда, зона разгрузки/погрузки. Сейчас проходит реконструкция фасада и увеличение количества торговых входов. ЗУ в собственности (30 соток). На ЗУ есть договоренности построить здание для фастфуда. Получен ГПЗУ для строительства съезда с дороги на участок и строительство здания под фастфуд. Коммуналка для выполнения: два промышленных светильника, скважина, электрические монолитные котлы.

Трёхчасовая кадастровая стоимость:
 Площадь блока: 1497,3 м2.
 Электрическая мощность: 500 кВт.
 Высота потолка: 6 м

Арендаторы:
 Верный (750 м2),
 Автоматизм и сметходы (350 м2),
 Вода (Автомат) (2 м2),
 Чайовая (185 м2),
 Ситиовый алкоголь (120 кв.м.).

О здании
 Тип здания: другой [Парковка на улице](#)

8 983 664-51-01
 Написать сообщение
 Ответить

Спросите у продавца
 Здравствуйте!

Дать гарантию? [Без проблем?](#)
 Заручиться?
 Когда можно посмотреть?

Имя: ИИИИИ
 Компания: Компания
 на Avito с сентября 2020
 Найти контакты? [Уточнить статистику](#)

Подписаться на продавца

Сообщения

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

Продается торговая площадь, 1 493 м²

Магистральная область, Озидский городской округ, НРПР Родно поселок, 2096, На карте
 Д/у Мельное шоссе 33 м от МКАД Д/у Мелайское шоссе 33 м от МКАД
 М/у Молодёжная

170 000 000 ₽

Следите за изменениями цены

Предпочтительная цена

Установите свою цену

Установлено: 184 900 000

Цена за метр: 113 863 ₽

Материал: УОМ

+7 916 603-02-04

Помогите только для звонка, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

М/у Молодёжная, Родно поселок, 2096

М/у Молодёжная, Родно поселок, 2096

1493 м²

1 м 1

Помощник Сибериус

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что выдает в б/м?

- Обход помещения
- Арендные ставки рядом
- Подходящий трафик
- Тренд арендования

Помогите только для звонка, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

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



Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

Продать торговое здание 1492,7 м2 с арендатором супермаркет "Перекресток" по адресу: Одоевский р.ок. п. НИИ Радио, д.23А.

Однотипное торговое здание общей площадью 1492,7 м2. Подвода в эксплуатацию 2023. Энергетическая мощность 300 кВт. В здании четыре отдельных этажа. Земельный участок в собственности. Центральные коммуникации - ХВС, ГВС, канализация.

Объект расположен на первой линии ЦКАД, на границе огромного жилого массива - чистого сектора и в непосредственной близости от заправки Роснефть. В окружении нет магазинов подобного формата. Рядом остановки общественного транспорта и пешеходный переход.

Арендатор:

1. Супермаркет "Перекресток", долгосрочный договор аренды подписан на 10 лет, месячная арендная плата 1 300 000 рублей или 66 от РТО, индексации с 3-го года по соглашению 5%.
2. Промысловая зона, строительный "Все инструменты", кофейки, дели, табак.
3. НТО, в процессе стройки ближе к концу, потенциальный месячный арендный платеж 500 000 рублей. Общей месячной арендной платой без НТО пока 1 800 000 рублей.

Стоимость 170 млн. рублей. Без комиссии.

Связаться =

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хватит читать | Мне написать

или укажите подробности по телефону

Позвонить контакту

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните по телефону объявлению и уточните необходимую информацию.

Позвонить

170 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Позвонить: 170 000 000

Цены за метр: 113 860 Р

Налог: 9СН

+7 916 603-02-04

Поможет только для звонков, сообщения не добавит

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Позвонить

История просмотров в сети

История просмотров

Матвей Пролетри

Свяжитесь

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

Продается здание, 928 м²

Маковский район, Неве-Федюкский городной округ, Калининградская область
 1/5 Маковского шоссе 20 км от МКАД 1/5 Маковского шоссе 20 км от МКАД

120 000 000 руб.

Следить за изменениями цены
 Предложить свою цену
 Номер заявки: 134-400-000

Цена за метр: 129 331 руб.
 Налог: НДС включено 30 000 000 руб.

+7 916 202-14-96

Нажать кнопку для оценки, сообщения или действия
 Если вы хотите оставить заявку, нажмите на цену

Написать

Создать уведомление об объекте

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ ИД 13993600

Площадь: 928 м² | Этажность: 1

Отчёт о привлекательности объекта
 Укажите, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что хорошо в отчёте

- Скорость населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Арендные ставки рядом
- Точный район
- Мокрентры в радиусе 1 км

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

Торговый Центр в центральной части города на пешеходной магистрали (на расстоянии 400 м от ст. Мара). Отдельно стоящее здание 7У в собственности. Качественные архитектурные решения, устойчивые материалы, фирмисе, Красное Белое, Wilberies, Детский Мир, Бытовые услуги, Озон, Печка, бол 12 млн руб. Индексация 5-8%. Возможна ипотека.

Под застройку — 2021, 928 кв. М. Центральные коммуникации. Центральное кондиционирование, канализация, вентиляция, половая 4 метра, парковка на 40 мест.

Собственник Уюк, поднимается только документам.

Свяжитесь с автором

Свяжитесь по телефону | Видеосвязь | Написать сообщение

или узнайте подробности по телефону

Написать контакты

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

Позвонить

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

120 000 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

История: 120 000 000

Цена за метр: 129 311 ₽

Наличие: НДС включено: 20 000 000 ₽

+7 916 202-14-96

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если вы хотите оставить заявку, нажмите на





Написать

Вы уже ставили лайки

Автор объявления: ID 13993600



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	14.02.2025 17:11 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	14.02.2025 17:40 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа