

28 февраля 2025 г.

Отчет об оценке №20250228-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу:
Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская,
по состоянию на 28 февраля 2025 г.





Конфиденциально

28 февраля 2025 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №09012024/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 27 декабря 2023 г. и заданием на оценку №2 от 19 февраля 2025 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, по состоянию на 28 февраля 2025 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, по состоянию на 28 февраля 2025 г., составила:

221 120 000 (Двести двадцать один миллион сто двадцать тысяч) руб., без НДС, округленно, в том числе:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **203 910 000 (двести три миллиона девятьсот десять тысяч) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **17 210 000 (Семнадцать миллионов двести десять тысяч) руб., НДС не облагается, округленно**

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



	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	11
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	65
Приложения	67



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

Объект оценки, включая права на объект оценки

- ▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются.

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

- ▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4, кадастровый номер: 50:30:0010507:120

Цель оценки

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- ▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вид стоимости

- ▶ Справедливая стоимость

Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

- ▶ Предпосылки стоимости:
 - предполагается сделка с объектом оценки
 - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
 - дата оценки – 28 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

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00

181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c

Страница 5 из 160

Financial

Consulting

Group



Дата оценки

▶ 28 февраля 2025 г.

Специальные допущения

▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку 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 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

- ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

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

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет 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 (Краткое название: «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



Заказчик	<ul style="list-style-type: none">▶ ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять» (сокращенное название – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо пять»):<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 №09012025/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 27 декабря 2023 г. и задание на оценку №2 от 19 февраля 2025 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20250228-1 от 28 февраля 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, в составе: <ul style="list-style-type: none"> – Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729 – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
Дата оценки	▶ 28 февраля 2025 г.
Дата осмотра	▶ 21 февраля 2025 г.
Результат затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат сравнительного подхода к оценке	▶ 210 610 000 рублей, без НДС
Результат доходного подхода к оценке	▶ 231 630 000 рублей, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 221 120 000 (Двести двадцать один миллион сто двадцать тысяч) руб., без НДС, округленно, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> – Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: 203 910 000 (двести три миллиона девятьсот десять тысяч) руб., без НДС, округленно – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: 17 210 000 (Семнадцать миллионов двести десять тысяч) руб., НДС не облагается, округленно
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять». Иное использование отчета не предусмотрено



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	65
Приложения	67



Здание торгового центра



Источник: Данные осмотра

Здание торгового центра, внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Здание с кадастровым номером 50:30:0000000:1729 и земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507:120 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового центра «Город»
- ▶ Отдельно стоит отметить, что на Дату оценки собственником заключены долгосрочные договоры аренды на помещения торгового центра
- ▶ Торговый центр обеспечен парковочными местами (открытая парковка)

Описание местоположения Объекта оценки

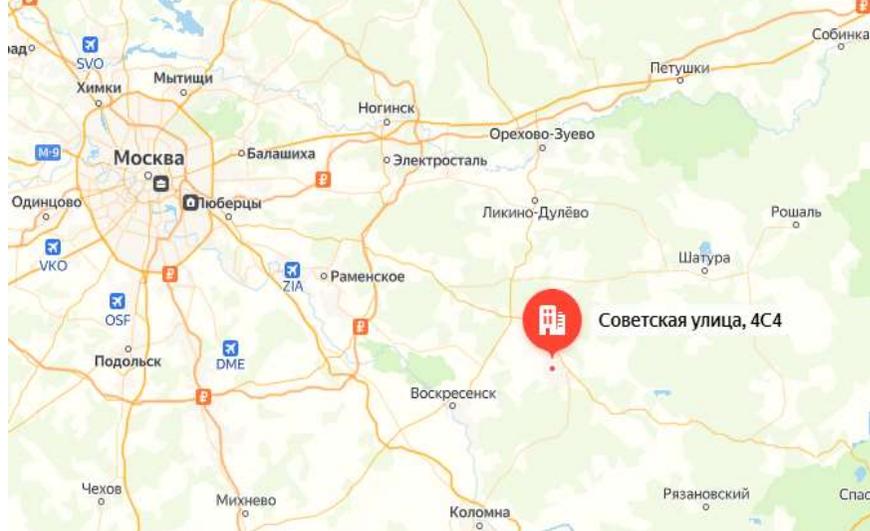
- ▶ Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4
- ▶ г. Егорьевск – город в Московской области. Расположен в 101 км к юго-востоку от г. Москвы (89 км от МКАД)
- ▶ Транспортная доступность: Объект оценки расположен в северной части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

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 15 из 160

Financial
Consulting
Group

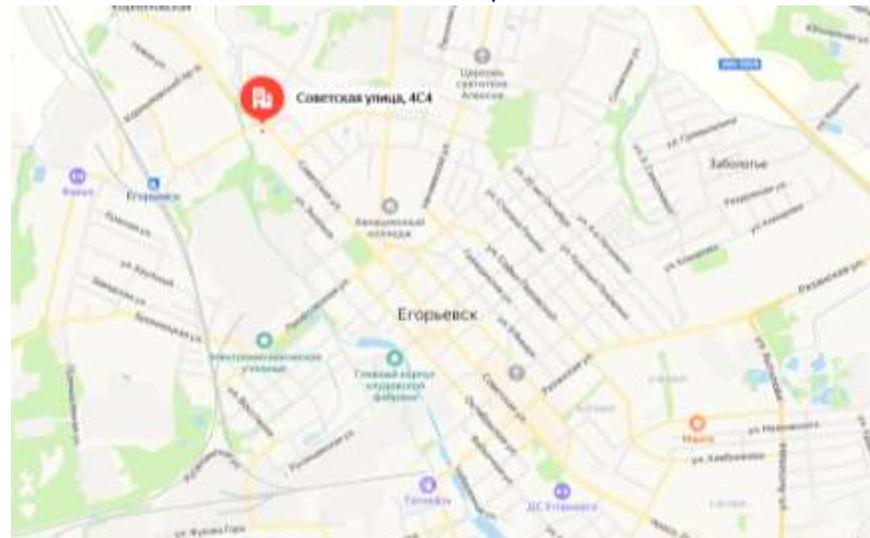


Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание объекта недвижимого имущества (здания)

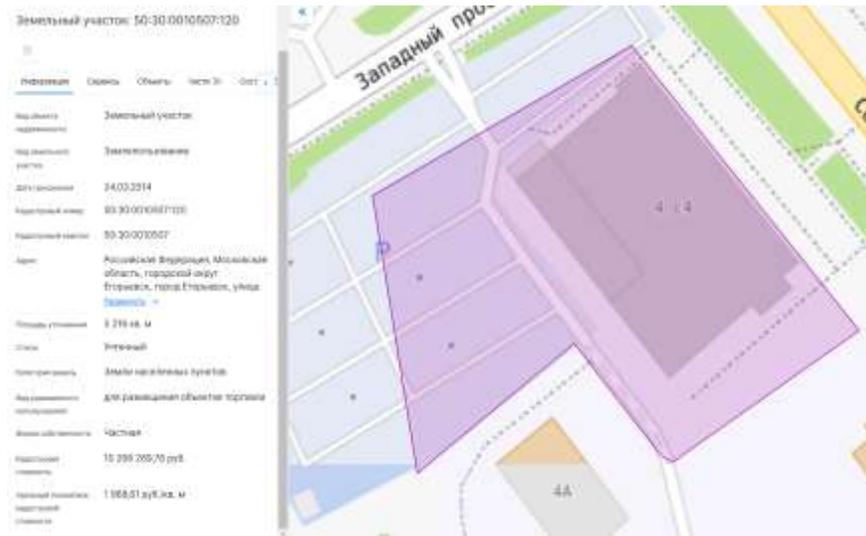
Характеристика	Значение
Адрес по данным Росреестра	Российская Федерация, Московская обл., городской округ Егорьевск, г. Егорьевск, улица Советская, д. 4, стр. 4
Тип объекта	нежилое здание
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	по назначению
Общая площадь, кв. м	3 320,9
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6
Высота потолков, м	2,37-3,70
Количество этажей	2, техэтаж
Год постройки	2007, пристройка 2013
Материал стен	кирпич
Перекрытия	монолитные железобетонные
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление, газоснабжение
Физическое состояние здания	хорошее
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Наличие парковки	имеется
Тип планировки	преобладает зальная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН № от 06.05.2021 г.
Кадастровый номер	50:30:0000000:1729
Кадастровая стоимость, руб.	137 860 189,61

Источник: Данные Компании

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 16 из 160



Схема земельного участка на публичной кадастровой карте



Источник: Открытые источники

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 30.01.2025 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 30.01.2025 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на здание от 07.06.2015 г.
- ▶ Кадастровый паспорт земельного участка от 23.08.2015 г.
- ▶ Технический паспорт на здание по состоянию на 15.07.2014 г.
- ▶ Долгосрочный договор аренды №ЕГ-09 от 08.08.2013 г.
- ▶ Договор аренды №А5/19-18 от 08.10.2019 г.

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

Показатель	Значение
Адрес по данным Росреестра	Российская Федерация, Московская обл., городской округ Егорьевск, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4
Площадь земельного участка, кв. м	5 216 +/- 25
Кадастровый номер	50:30:0010507:120
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли
Существующие строения	нежилое здание, общей площадью 3 320,9 кв. м
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение
Качество подъездных путей	асфальтированные
Рельеф участка	ровный
Форма участка	многоугольная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №50-0-1-264/4306/2019-1069 от 11.11.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.*	10 268 269,76

Источник: Данные Компании

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



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Здание с кадастровым номером 50:30:0000000:1729 и земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507:120 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Согласно ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными правоустанавливающими документами, здание, входящее в состав Объекта оценки является нежилым, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ Конструктивно-планировочные решения здания, входящего в состав Объекта оценки: общая площадь 3 320,9 кв. м, высота потолков основных помещений 3,7 м, планировка помещений: смешанная, а именно торговые залы открытой планировки площадью 938,6 кв. м на первом этаже и 1 180,3 кв. м на втором этаже и помещения кабинетной планировки, состояние отделки: стандартная отделка в среднем состоянии. Данные решения являются характерными для недвижимости торгового назначения
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Текущее использование Объекта оценки – объект торгового назначения, а именно торговый центр «Город»
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка торговой недвижимости Московской области»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве торгового центра



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Анализ рынка Объекта оценки	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	65
Приложения	67



Анализ рынка Объекта оценки (1/12)

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

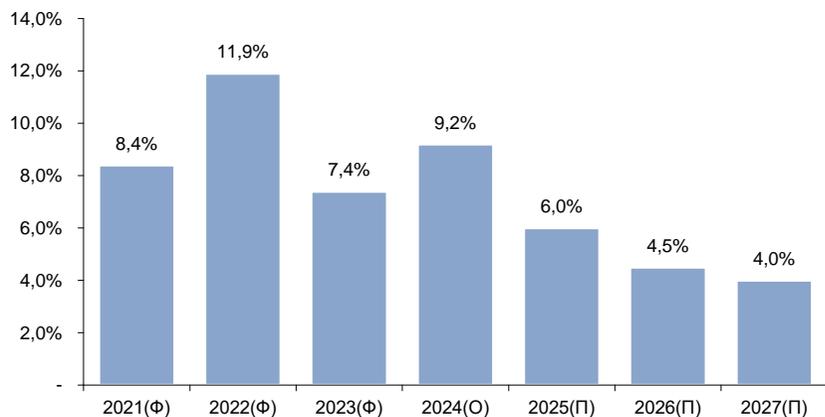
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

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 +3,4% г/г. За 11 месяцев 2024 г. прирост составил +3,4% г/г.

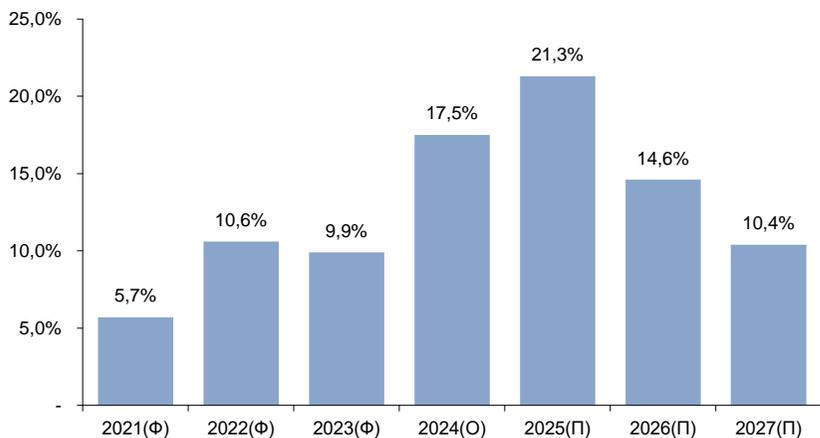
Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



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

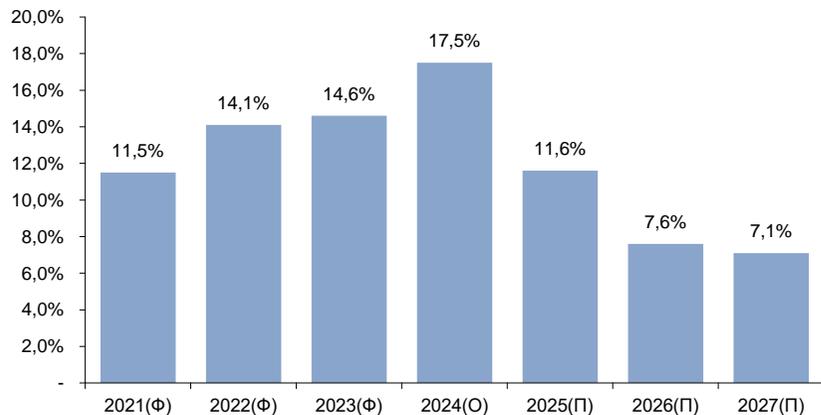
- ▶ В ноябре 2024 г. потребительские цены выросли на 1,43% (в октябре – на 0,75%). С сезонной корректировкой в годовом выражении прирост цен в ноябре составил 13,7% (в октябре – 8,5%, в 3 кв. 2024 г. – 11,3%, в 2 кв. 2024 г. – 8,9%, в 1 кв. 2024 г. – 5,9%). Годовая инфляция ускорилась до 8,88%, для базового 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

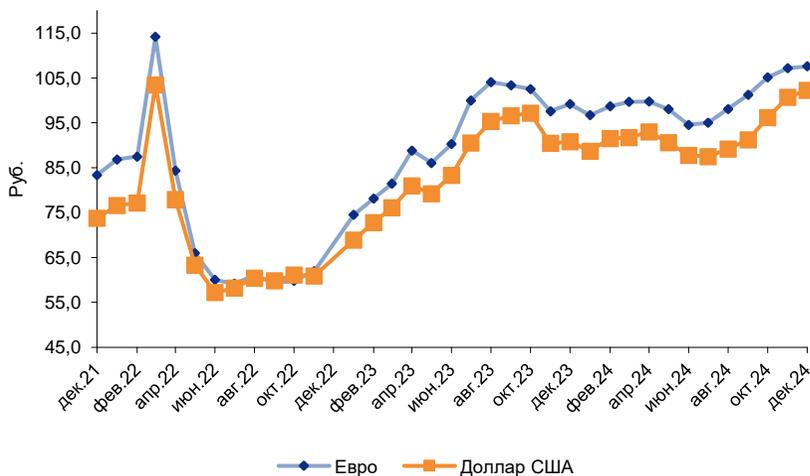


Прогноз роста номинальной заработной платы в России 2021-2027 гг.



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 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c

Страница 22 из 160



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, развиты сфера услуг, туристической индустрией

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16:03
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 23 из 160



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

Транспорт

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как здание торгового назначения – торговый центр

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



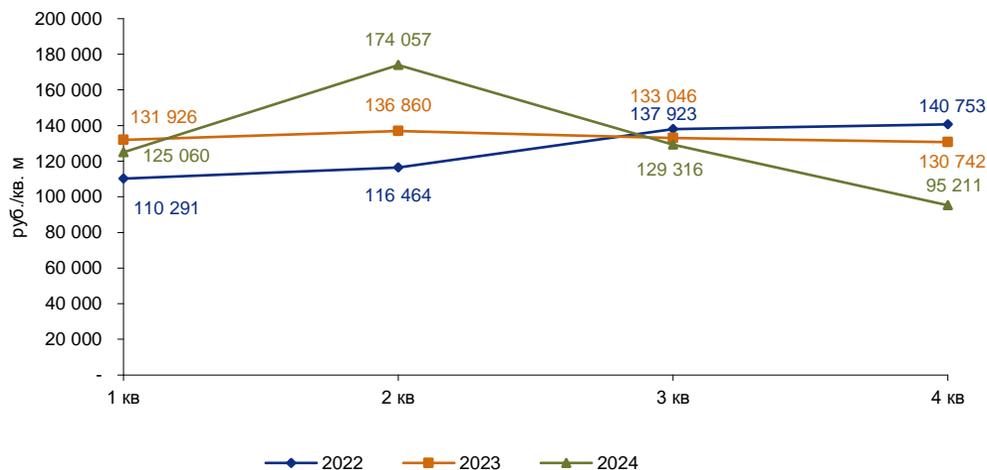
Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- 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



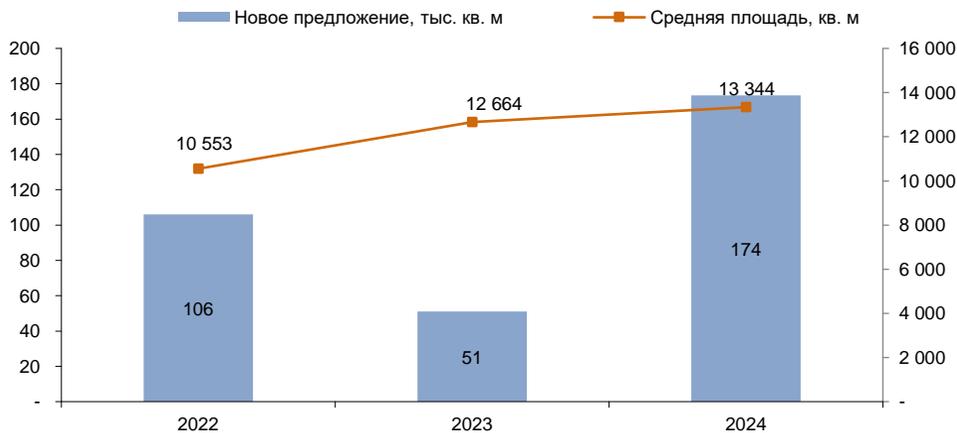
Анализ рынка Объекта оценки (8/12)

Цена продажи прочей коммерческой недвижимости в Подмосковье, 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)

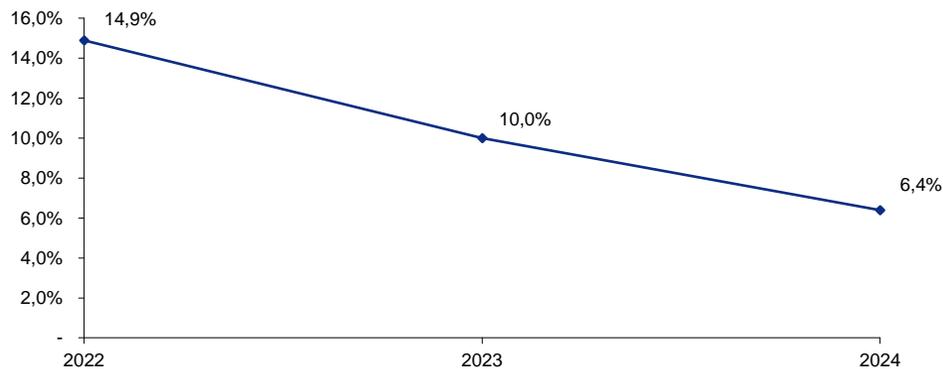
Посещаемость

- ▶ 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.



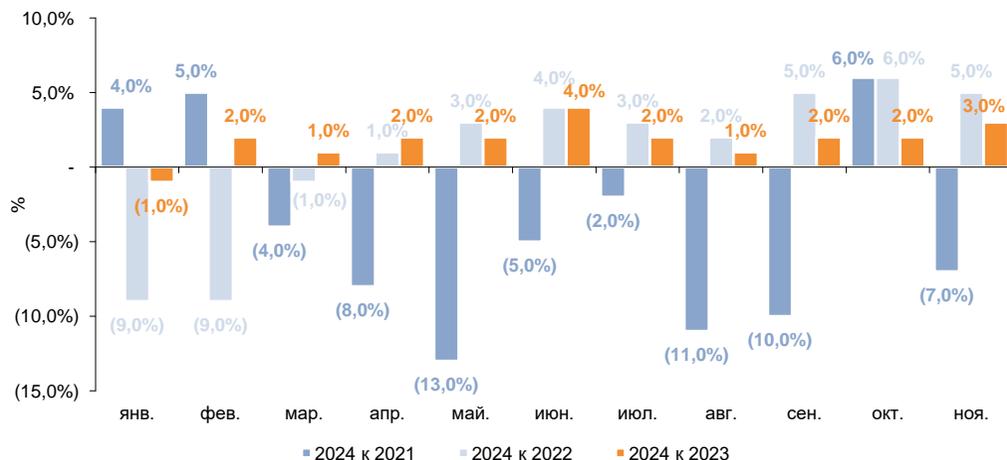
Анализ рынка Объекта оценки (9/12)

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 шоппинг, 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 (10/12)

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 28.02.2025 17:16 GMT+03:00 181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c					

Источник: ООО «ПФК»



Анализ рынка Объекта оценки (11/12)

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

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Орехово-Зуево, Набережная улица, 20	422,0	32 000 000	75 829	https://www.cian.ru/sale/commercial/303008047
Ступинский район, Ступино, проспект Победы, 63/24	921,0	48 150 000	52 280	https://www.cian.ru/sale/commercial/312917567
Ступино го, Михнево рп, улица Советская, 8	837,0	75 000 000	89 606	https://www.cian.ru/sale/commercial/279410169
Ступино го, с. Ситне-Щелканово, улица Московская, 1	1 450,0	220 000 000	151 724	https://www.cian.ru/sale/commercial/302406000
Коломна, улица Астахова, 4к2	11 624,4	600 000 000	51 616	https://www.cian.ru/sale/commercial/298881481
Воскресенск го, д. Воршиково, улица Школьная, 6	288,4	26 000 000	90 153	https://www.cian.ru/sale/commercial/311710038
Ступино го, с. Лужники, улица Центральная, 1	302,0	42 900 000	142 053	https://www.cian.ru/sale/commercial/302111924
Воскресенск, Центральный мкр, улица Менделеева, 7	1 364,5	87 500 000	64 126	https://www.cian.ru/sale/commercial/310166305
Орехово-Зуевский го, Куровское, улица Советская, 105/9	1 295,0	136 000 000	105 019	https://www.cian.ru/sale/commercial/312314644
Коломна, набережная Дмитрия Донского, 35	1 000,0	150 000 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/311139096
Ступино го, с. Ситне-Щелканово	1 500,0	220 000 000	146 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/290277732
Белоозерский пгт, Коммунальная улица, 16АС1	1 780,0	250 000 000	140 449	https://www.cian.ru/sale/commercial/311323787
Коломна, улица Астахова, 4к1	11 644,0	550 000 000	47 235	https://www.cian.ru/sale/commercial/303478531
Шатура муниципальный округ, д. Никитинская	244,0	10 000 000	40 984	https://www.cian.ru/sale/commercial/285781624
Шатурский район, Шатура, Академическая улица, 9	361,0	28 000 000	77 562	https://www.cian.ru/sale/commercial/312611656
Воскресенск, Советская улица, 3В	526,0	28 000 000	53 232	https://www.cian.ru/sale/commercial/313455572
Белоозерский пгт, Российская улица, 2	1 088,0	42 000 000	38 603	https://www.cian.ru/sale/commercial/275430134
Ступино го, с. Лужники, улица Центральная, 1	303,0	42 900 000	141 584	https://www.cian.ru/sale/commercial/312525005
Ступино го, с. Лужники, улица Центральная, 1	302,1	42 900 000	142 006	https://www.cian.ru/sale/commercial/308808631
Раменский муниципальный округ, с. Никитское, улица Новая, 1	870,0	63 500 000	72 989	https://www.cian.ru/sale/commercial/312797407
Ступино го, пос. Усады, улица Пролетарская, 1	550,0	85 000 000	154 545	https://www.cian.ru/sale/commercial/313746704
Орехово-Зуевский го, Куровское, улица Советская, 105/9	1 300,0	136 000 000	104 615	https://www.cian.ru/sale/commercial/314144828
Воскресенск, Железнодорожная улица, с18Б	2 620,0	150 000 000	57 252	https://www.cian.ru/sale/commercial/314017562
Воскресенск, Цемгигант мкр, улица Ленинская, 22	2 140,0	192 000 000	89 720	https://www.cian.ru/sale/commercial/275513213
Ступино го, с. Ситне-Щелканово, площадь Торговая	1 469,0	220 000 000	149 762	https://www.cian.ru/sale/commercial/311387623
Ступино го, с. Верзилово, Новое Ступино мкр, ул Петра Великого, с1	1 500,0	230 000 000	153 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/312717058
Шатурский район, Шатура, Спортивная улица, 2	3 900,0	300 000 000	76 923	https://www.cian.ru/sale/commercial/313595559
Коломна, улица Астахова, 4к1	8 302,0	500 000 000	60 226	https://www.cian.ru/sale/commercial/283200600
Коломна, улица Астахова, 4к2)	11 700,0	550 000 000	47 009	https://www.cian.ru/sale/commercial/313890223
Минимальное значение			38 603	
Максимальное значение			154 545	
Среднее значение			95 417	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c

Страница 30 из 160

Financial

Consulting

Group



Предложения по аренде торговых объектов в Московской области

Адрес (местоположения) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Ступино, улица Андропова, 29/9	8,0	17 000	25 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/312273817
Коломна го, Озеры, Имени Маршала Катукова мкр, 11	10,0	18 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/311734261
Ступино, улица Куйбышева, 61а	17,0	23 000	16 235	https://www.cian.ru/rent/commercial/312759922
Воскресенск, Новлянский мкр, улица Кагана, 17	10,6	25 000	28 302	https://www.cian.ru/rent/commercial/311374568
Каширский район, Кашира, улица Горького, 1	13,8	25 000	21 739	https://www.cian.ru/rent/commercial/311375443
Ступино го, д. Дубнево, улица Новые Дома, 1	29,8	65 000	26 174	https://www.cian.ru/rent/commercial/314119025
Шатурский район, Шатура, Интернациональная улица, 8	117,0	100 000	10 256	https://www.cian.ru/rent/commercial/313461633
Раменский муниципальный округ, с. Ульянино, 82А	101,0	150 000	17 822	https://www.cian.ru/rent/commercial/305393516
Бронницы, Московская улица, 90А	179,0	200 000	13 408	https://www.cian.ru/rent/commercial/312343398
Орехово-Зуево, улица Ленина, 49	87,9	210 000	28 669	https://www.cian.ru/rent/commercial/311362038
Раменский муниципальный округ, д. Панино, 51	92,0	220 000	28 696	https://www.cian.ru/rent/commercial/312735179
Ступино го, Михнево рп, улица Советская, 17	208,0	249 600	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/300152063
Коломна, улица Октябрьской Революции, 344Б	32,0	50 000	18 750	https://www.cian.ru/rent/commercial/312921005
Коломна го, пос. Сергиевский, улица Центральная, 37А	71,0	60 350	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/312482224
Коломна, Окский проспект, 2	30,0	66 000	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/312974111
Воскресенск го, с. Федино, улица Фединская, 1	40,0	112 000	33 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/313531755
Воскресенск го, с. Федино, улица Фединская, 1	80,0	115 000	17 250	https://www.cian.ru/rent/commercial/313531868
Воскресенск, Центральный мкр, улица Октябрьская, 11	117,0	117 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313461633
Ступино, улица Андропова, 30/23	98,5	129 000	15 716	https://www.cian.ru/rent/commercial/312751114
Ступино го, Михнево рп, улица Рабочая, вл3	164,0	160 000	11 707	https://www.cian.ru/rent/commercial/312915304
Воскресенск го, с. Федино, улица Фединская, 1	55,0	248 900	54 305	https://www.cian.ru/rent/commercial/313531549
Орехово-Зуево, улица Стачки 1885 года, 6А	287,6	258 840	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/313912185
Орехово-Зуево, проезд Клязьминский, 2к2	110,0	137 500	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313757869
Орехово-Зуево, Центральный бульвар, 6	120,0	180 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314142082
Минимальное значение			10 200	
Максимальное значение			54 305	
Среднее значение			20 689	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	33
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	35
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	41
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	42
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	47
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	55
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	65
Приложения	67



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 результат взаимодействия спроса и предложения на рынке объекта оценки и принуждения к совершению сделки в пользу одной из сторон 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:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{окс}/Z3_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ZB_{окс}/Z3_{окс}$)

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

- ▶ **Метод 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

- ▶ Для определения справедливой 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 построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Условия применения метода распределения

- ▶ Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными
- ▶ **Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
- ▶ Метод предполагает следующую последовательность действий:
 - определение элементов сравнения объектов
 - определение отличий каждого аналога от Объекта оценки
 - расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения
 - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов
 - расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
 - расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка

Условия применения метода выделения

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



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

Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

Условия применения метода остатка

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

Условия применения метода капитализации дохода

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

Условия применения метода предполагаемого использования

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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 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

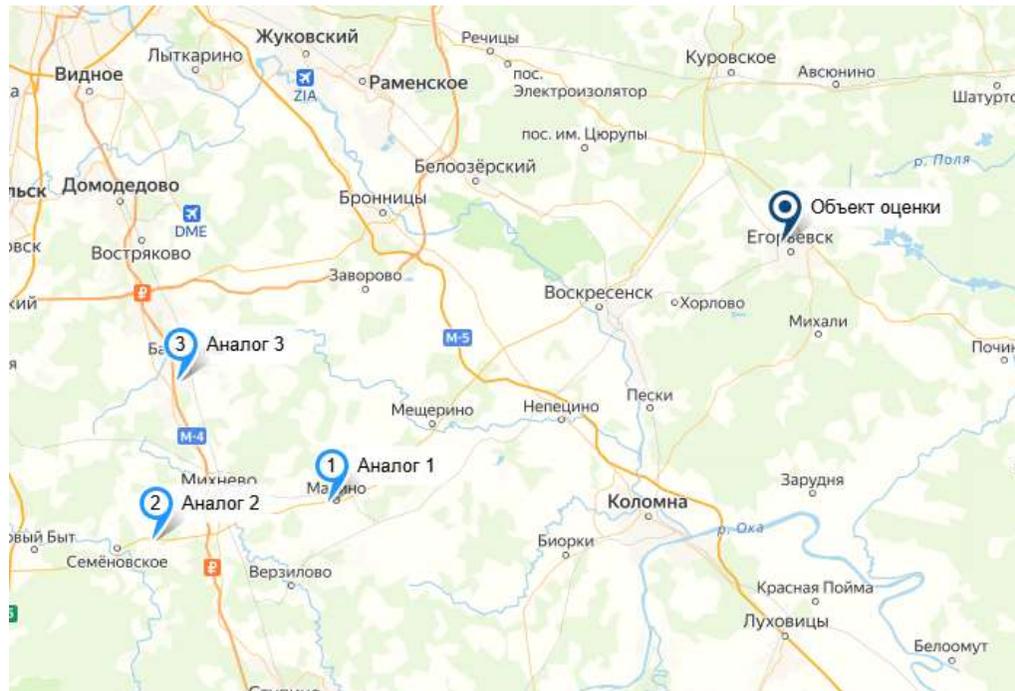
- В соответствии с п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному 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 торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для возможности изучить реестр арендаторов и договоров на соответствие рыночным реалиям
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
 - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход – метод прямой капитализации



Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., г.о. Ступино, с. Березнецово, Садовая ул., 18
Объект-аналог №2: Московская обл., г.о. Ступино, А-108, 317-й километр
Объект-аналог №3: Московская обл., Домодедово, коттеджный пос. Кузьминское Парк, 504

Определение справедливой стоимости Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Здание и земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507:120 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом, затем определение справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

- ▶ Оценка справедливой стоимости земельного участка площадью 5 216 +/- 25 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимых с оцениваемым
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ В итоге, справедливая стоимость земельного участка площадью 5 216 +/- 25 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

17 210 000 руб., НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Московская обл., городской округ Егорьевск, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4	Московская обл., г.о. Ступино, с. Березнецово, Садовая ул., 18	Московская обл., г.о. Ступино, А- 108, 317-й километр	Московская обл., Домодедово, коттеджный пос. Кузьминское Парк, 504
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Площадь земельного участка, кв. м	5 216	1 500	4 000	1 250
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	магазины	склады	магазины
Наличие ГПЗУ/ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие зданий подлежащих сносу	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	28.02.2025	28.02.2025	28.02.2025	28.02.2025
Цена предложения за объект, руб., с НДС не облагается**		7 000 000	16 000 000	4 750 000
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		4 667	4 000	3 800
Контакты		7 958 461-18-42	7 958 710-19-11	7 964 702-94-43
Источник*		https://www.avito.ru/malino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promna_znacheniya_3261641908	https://www.avito.ru/mihnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promn_melnye_uchastki/uchastok_125_sot_promnaznacheniya_4499125562	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_promnaznacheniya_4277307665

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8



Расчет справедливой стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается		4 667	4 000	3 800
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 667	4 000	3 800
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 667	4 000	3 800
Дата предложения	28.02.2025	28.02.2025	28.02.2025	28.02.2025
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 667	4 000	3 800
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,53%)	(10,53%)	(10,53%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 175	3 579	3 400
Местоположение	Российская Федерация, Московская обл., городской округ Егорьевск, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4	Московская обл., г.о. Ступино, с. Березнецово, Садовая ул., 18	Московская обл., г.о. Ступино, А- 108, 317-й километр	Московская обл., Домодедово, коттеджный пос. Кузьминское Парк, 504
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)
<i>Корректировка на местоположение, %</i>				(9,09%)
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
Площадь земельного участка, кв. м	5 216	1 500	4 000	1 250
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(11,2%)	(2,5%)	(12,7%)
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	магазины	склады	магазины
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие ГПЗУ/ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка на наличие ГПЗУ/ИРД, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		11,2%	2,5%	21,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3 710	3 490	2 699
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,167	0,748	0,085
Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		3 300		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается		17 210 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как условия продажи по всем объектам сопоставимы
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка применялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 21. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,53%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют различное местоположение, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 22. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК составляет коэффициент 1,10. Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 9,1%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,1-1)*100\%$

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, следовательно корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Расчет корректировки производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 20. Зависимость коэффициента от площади строится по уравнению: $y = 0,7829x^{-0,9486}$. Подробный расчет приведен в таблице далее

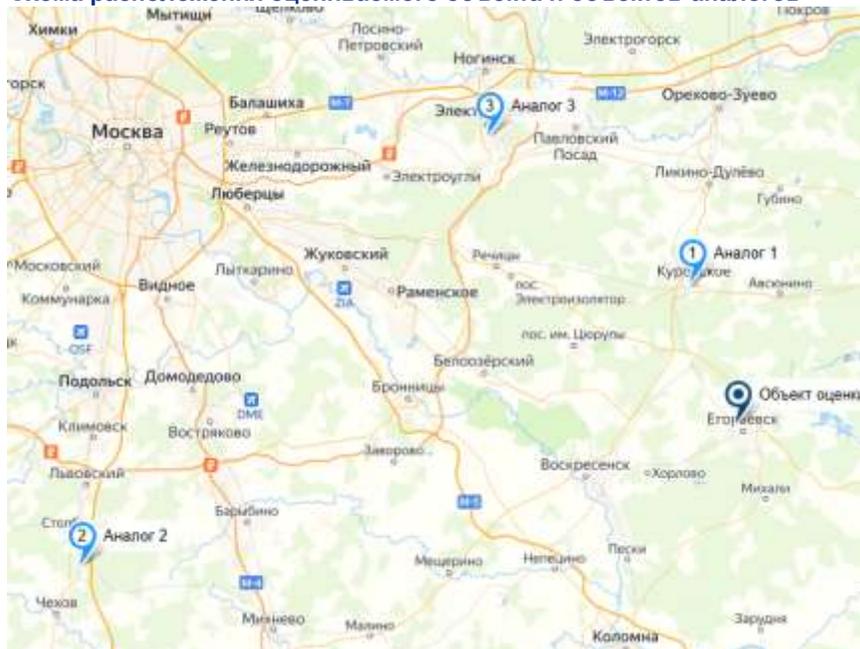
Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	5 216	1 500	4 000	1 250
Коэффициент	0,35	0,39	0,36	0,40
Корректировка на площадь, %		-11,2%	-2,5%	-12,7%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на категорию и назначение земель:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют сопоставимую категорию и назначение земель, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие ГПЗУИРД:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе, так же как и у объектов-аналогов, поэтому корректировка не применялась

Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Куровское, ул. Советская, 105/9

Объект-аналог №2: Московская область, Чехов муниципальный округ, Угелешня деревня, 18

Объект-аналог №3: Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Российская Федерация, Московская обл., городской округ Егорьевск, г. Егорьевск, улица Советская, д. 4, стр. 4	Московская обл., Орехово-Зуевский городской округ, Куровское, ул. Советская, 105/9	Московская обл., Чехов муниципальный округ, Углешня деревня, 18	Московская обл., Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А107)
Линия застройки	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы
Общая площадь, кв. м	3 320,9	1 294,8	630,0	1 845,1
Тип объекта	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Инженерно-физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип планировки	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0	1 145,0	1 700,0	5 596,0
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
Наличие особых условий	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Дата предложения	28.02.2025	28.02.2025	28.02.2025	28.02.2025
Цена предложения, руб.		136 000 000	55 000 000	195 000 000
Цена предложения, руб./кв. м		105 036	87 302	105 685
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		105 036	104 762	126 822
Ссылка*		7 966 062-76-43, https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/312848028/	7 964 631-88-01, https://www.cian.ru/sale/commercial/313001905/	7 985 700-04-80, https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/283757978/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 48 из 160



Financial
Consulting
Group

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

Определение справедливой стоимости сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		105 036	104 762	126 822
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		105 036	104 762	126 822
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		105 036	104 762	126 822
Особые условия	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия предложения</i>		(9,0%)	(9,0%)	(9,0%)
Скорректированная стоимость, руб.		95 582	95 333	115 408
Дата предложения	28.02.2025	28.02.2025	28.02.2025	28.02.2025
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		95 582	95 333	115 408
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,4%)	(10,4%)	(10,4%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		85 655	85 431	103 421
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская обл., Орехово-Зуевский городской округ, Куровское, ул. Советская, 105/9	Московская обл., Чехов муниципальный округ, Углешня деревня, 18	Московская обл., Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А107)
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	(4,8%)	(11,8%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		85 655	81 363	91 200
Линия застройки	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		85 655	81 363	91 200
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		85 655	81 363	91 200
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		85 655	81 363	91 200
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	1 294,8	630,0	1 845,1
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(9,8%)	(16,6%)	(6,2%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		77 297	85 541	85 541

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c

Страница 49 из 160

Financial
Consulting
Group



Определение справедливой стоимости сравнительным подходом (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Соотношение площадей:				
	Площадь подвала, кв. м -	-	-	-
	Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-
	Площадь 1-го этажа, кв. м 1 891,3	661,2	630,0	1 464,5
	Площадь выше 1-го этажа, кв. м 1 429,6	633,6	-	380,6
	<i>Корректировка на этажность, %</i>	<i>1,0%</i>	<i>(4,0%)</i>	<i>(2,0%)</i>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	78 070	65 164	83 831
Тип объекта	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
	<i>Корректировка на тип объекта, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	78 070	65 164	83 831
Инженерно-физическое состояние объектов	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	<i>Корректировка на инженерно-физическое состояние объектов, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	78 070	65 164	83 831
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
	<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	78 070	65 164	83 831
Тип планировки	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
	<i>Корректировка на тип планировки, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	78 070	65 164	83 831
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0	1 145,0	1 700,0	5 596,0
	<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i>	2 265	-3 721	-4 825
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	80 335	61 443	79 006
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
	<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	80 335	61 443	79 006
	<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торе)</i>	22,4%	38,7%	33,7%
	<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>	0,446	0,258	0,296
	Удельный показатель, руб./кв. м, с НДС	75 067		
	Справедливая стоимость, руб., округленно, с НДС	249 290 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 50 из 160

Financial
Consulting
Group



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

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

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2025	2026	2027	2028	2029
Условный операционный доход оцениваемого объекта	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования*	%	17,45%				
Период дисконтирования	-	0,42	1,34	2,34	3,34	4,34
Фактор дисконтирования		0,93	0,81	0,69	0,58	0,50
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	62	82	71	62	54
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	93	82	71	62	54
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	332				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	363				
Корректировка, %		-9,0%				

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка 4 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 33% годового дохода (4 месяца из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице ранее
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,39%

Корректировка на торг торговой недвижимости (активный рынок)	
Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2024 г., стр. 516, табл. 475, стр.530, табл. 491	
Коллективное мнение оценщиков	9,50%
Коллективное мнение банкиров	10,20%
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. 47	
Среднее, %	10,39%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 имеют сопоставимое местоположение и располагаются за пределами БМК (А-108), объект-аналог №2 располагается от ММК (А-107) до БМК (А-108), а объект аналог №3 - от ≈10 км от МКАД до ММК (А107) требуется корректировка. Расчет корректировки производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 45. Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 4,8%, рассчитанная следующим образом $(1/1,05-1)*100\%$. Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 4,8%, рассчитанная следующим образом $(1/1,05-1)*100\%$

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
18115388-8849-4e1d-b618-4645ff6396c

Страница 51 из 160

Financial
Consulting
Group

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** все объекты-аналоги расположены на 1-й линии магистральной улицы, так же, как и оцениваемый объект, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** оцениваемое здание расположено на земельном участке в собственности, так же как и здания объектов-аналогов, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, подключены к основным коммуникациям, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 46. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид: $Y = 1,5494 * X^{-0,9381}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог		
		№1	№2	№3
Площадь, кв. м	3 320,9	1 294,8	630,0	1 845,1
Коэффициент	0,64	0,71	0,77	0,69
Корректировка, %		-9,8%	-16,6%	-6,2%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 50

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

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

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

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 320,9	1 294,8	630,0	1 845,1
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3	661,2	630,0	1 464,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6	633,6	-	380,6
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,6	0,51	1,00	0,79
Доля помещений выше 1-го этаже	0,4	0,49	0,00	0,21
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,80			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,90			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,92			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,96	0,96	1,00	0,98
Корректировка, %		1,0%	-4,0%	-2,0%

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Оцениваемы й объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		136 000 000	55 000 000	195 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	3 320,9	1 294,8	630,0	1 845,1
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	5 216,0	1 145,0	1 700,0	5 596,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,57	0,88	2,70	3,03
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,69	-1,13	-1,46
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Cзу)	3 300			
Корректировка, руб./кв. м		2 265	-3 721	-4 825

Источники: Анализ Исполнителя

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



Определение справедливой стоимости сравнительным подходом

№Параметр	Значение	Комментарий
1 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	249 290 000	
2 Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	17 143 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	232 147 000	
4 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	193 456 000	п. 3 / 1,20
5 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	210 599 000	п. 2 + п. 4
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС	210 599 000	

Источники: Анализ Исполнителя



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям
- ▶ Расчет стоимости Объекта оценки производился из условия расчета справедливой стоимости единого объекта недвижимости за вычетом стоимости земельного участка

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 (см. Анализ рынка Объекта оценки сл. 30-31).
- ▶ В результате проведенного анализа средняя стоимость аренды торговых павильонов в Московской области составила 20 689 руб./кв. м/год без НДС. Минимальное значение – 10 200 руб./кв. м/год, максимальное – 54 305 руб./кв. м/год. Средняя арендная ставка по данным, предоставленным Заказчиком, составила 34 427 руб./кв. м/год без НДС, в диапазоне от 5 647 руб./кв. м/год до 97 500 руб./кв. м/год.
- ▶ Таким образом, ставка аренды, рассчитанная по данным Заказчика, соответствует рыночным данным, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных Заказчика
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 3 320,9 кв. м. По данным Заказчика арендопригодная площадь составляет 3 033,9 кв. м, арендуемая – 3 012,85 кв. м
- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times \text{Ca}, \text{ где:}$$

S – площадь, сдаваемая в аренду, Ca. – арендная ставка за 1 кв. м

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и эксплуатационных расходах, генерируемых оцениваемыми объектами недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовой доход рассчитываются на основе фактических данных (доход от сдачи помещения в аренду определялся как сумма базовой части арендной платы с учетом индексации и процента товарооборота, если в Договорах аренды не заключено иное, умноженное на 12 месяцев)
- ▶ Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что фактические арендные ставки соответствует рыночным реалиям
- ▶ Согласно заключенным Договорам аренды, суммарный потенциальный валовой доход торгово-развлекательного центра составляет 38 700 333 руб./год без НДС
- ▶ Арендаторами, согласно данным Заказчика, возмещаются 73% стоимости коммунальных услуг, которые также являются статьей потенциального валового дохода
- ▶ Подробное описание статей формирования ПВД представлено в таблице

Определение потенциального валового дохода Объекта оценки

Наименование статьи дохода	Доход руб./год без НДС
Постоянная часть (договора аренды)	38 700 333
Переменная часть (возмещение коммунальные платежи)	5 018 472
Переменная часть (возмещение операционных расходов)	3 347 641
Переменная часть (вакантные помещения)	726 073
Итого	47 792 518

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

- ▶ Также в потенциальной валовой доход Исполнитель включил недополученный доход от вакантных помещений, которая составила 726 073 руб./год без НДС. Рассчитанную как среднее значение ставки аренды помещений по данным Заказчика умноженное на площадь вакантных помещений (34 427 руб./кв. м/год * 21 кв. м)

Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 0,7% Заказчиком была предоставлена информация о фактических доходах с учетом данного уровня недозагрузки
- ▶ По данным обзора рынка недвижимости, уровень вакансии торговых центров составляет 6,45%. Фактический уровень загрузки комплекса не соответствует рыночным реалиям рынка аренды торговых площадей в Московском регионе, поэтому Исполнитель в расчетах использовал рыночные данные. Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее:

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 55 из 160



Расчет рыночной недозагрузки

Параметр	Значение
Nikoliers, итоги 2024 г.	6,40%
Knight Frank, 3 кв. 2024 г.	6,50%
Среднее значение рыночной недозагрузки:	6,45%
Значение недозагрузки, принимаемое к расчету	6,45%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

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

Определение операционных расходов

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

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 таблицах далее

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	3 320,9	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	8 600	Лейфер, 2024 г.
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651
Ставка дисконтирования	%	17,45%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	руб.	928 116	

Источники: Анализ Исполнителя

► Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 487, табл. 437). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 8 600 руб./кв. м.

Эксплуатационные расходы

► По данным Заказчика были предоставлены фактические данные по эксплуатационным (с коммунальными) расходам Объекта оценки. Величина эксплуатационных расходов за 12 месяцев составила 11 001 096 руб. без НДС

Страховые платежи

► Величина затрат на страхование имущества принята на основании фактических данных Заказчика по полису страхования объектов. Согласно данным полиса по страхованию имущества величина затрат на страхование объектов составляет 284 384 руб./год без НДС

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% от кадастровой стоимости земельного участка. Земельный налог составил 154 024 руб. в год (10 268 269,76 руб. * 1,5%)

Определение операционных расходов (продолжение)

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 2 757 204 руб. в год (137 860 189,61 руб. * 2%)

Вознаграждение управляющей компании

► В соответствии с данными Заказчика (Справка о доходах и расходах от 19.02.2025 г.) размер вознаграждения полученного управляющей компанией составил 4 337 367,11 руб. без НДС



Расчет операционных расходов	
	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	4 126 477
Коммунальные расходы	6 874 619
Налог на имущество (помещения)	2 757 204
Земельный налог	154 024
Резерв на замещение	928 116
Страхование	284 384
Вознаграждение управляющей компании	4 337 367
Итого, руб. без НДС	19 462 191

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговое значение ставки капитализации определялось по данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2024 г., стр. 55, табл. 27). Для расчетов использовалось среднее значение интервала для Торговых центров (ТЦ, ТК, ТРК) и помещений в них

Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Результаты расчета справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее. Справедливая стоимость торгово-развлекательного комплекса рассчитывалась из условий расчета справедливой стоимости единого объекта недвижимости за вычетом справедливой стоимости земельного участка
- Таким образом, полученная в рамках доходного подхода справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

231 630 000 руб., без НДС

- Подробный расчет справедливой стоимости земельного участка приведен в соответствующем разделе настоящего Отчета

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
ПВД, руб./год без НДС	47 792 518
Недозагрузка, %	6,5%
ДВД, руб./год без НДС	44 709 901
Операционные расходы, руб./год без НДС	19 462 191
ЧОД, руб./год без НДС	25 247 710
Ставка капитализации, %	10,90%
Рыночная стоимость, без НДС	231 630 000

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	231 630 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	17 210 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	214 420 000	п. 1 - п. 2
5	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	257 304 000	п. 3*1,2
6	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	274 514 000	п. 5 + п. 2
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС		231 630 000	
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., с НДС		274 514 000	

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

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

231 630 000 руб., без НДС



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	66
Приложения	67



Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	210 610 000	0,5	
Доходный	231 630 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно, без НДС			221 120 000
в том числе справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4, кадастровый номер: 50:30:0010507:120, руб., округленно, НДС не облагается			
			17 210 000
в том числе справедливая стоимость здания, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729, руб., округленно, без НДС			
			203 910 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
 - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
 - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Проанализировав текущее состояние рынка объектов торгового назначения, полученные результаты и их достоверность, Исполнитель принял решение о целесообразности присвоения равных весов доходному и сравнительному подходу
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 01 сентября 2024 г., составила:

221 120 000 (Двести двадцать один миллион сто двадцать тысяч), руб., без НДС, округленно, в том числе:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **203 910 000 (двести три миллиона девятьсот десять тысяч) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **17 210 000 (Семнадцать миллионов двести десять тысяч) руб., НДС не облагается, округленно**



	стр.
Приложения	
1. Список используемой литературы	68
2. Полисы страхования ответственности	69
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	70
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	71
5. Фотографии Объекта оценки	72
6. Копии предоставленных документов	78
7. Дополнительные материалы и расчеты	117
8. Информация из сети Интернет	125



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2024 г.
 - «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г.
 - «Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2024 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2024, 2024 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		02 ноября 2024 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 02.11.2015 г., которая является его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помес. 215 ИНН 7713058834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525993.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Эф Си Джи» 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/134 стр. 2, этаж 3 пом.ком.офис №151 ИНН 7701910488 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудники Страхователя принимают участие – финансово- юрид. право осуществление оценочной деятельности в области негосударственного, государственного, оценочного законодательства (в соответствии с 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 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 установлен (отсутствует) Лимит ответственности по совокупности страховых и иных договоров Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не принадлежащие владельцу территории страховые имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риске возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлением ему требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риска наступления ответственности, за причинение которого застрахован на данном страховании.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предьявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда причиня Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или исполнена в силу решения суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом с возмещением которого предъявлено требование; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно); или/или на период 3-х (три) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Эф Си Джи»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего по доверенности Устав	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 64532	

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		02.11.2024 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помес. 215 ИНН 7713058834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525993.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценка Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по совокупности страховых и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие принуждения к ущербу заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 64532	

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff639c6





Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 64 из 160





Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 65 из 160



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Прилегающая территория



Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 66 из 160



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 67 из 160



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 68 из 160



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 69 из 160



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 70 из 160



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Разрешение на перепланировку, реконструкцию, переоборудование не предъявлено

№

форма №6003

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Архивный номер	48-212-002-000025140-0001
Кадастровый номер	

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

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

СОДЕРЖАНИЕ: 2

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

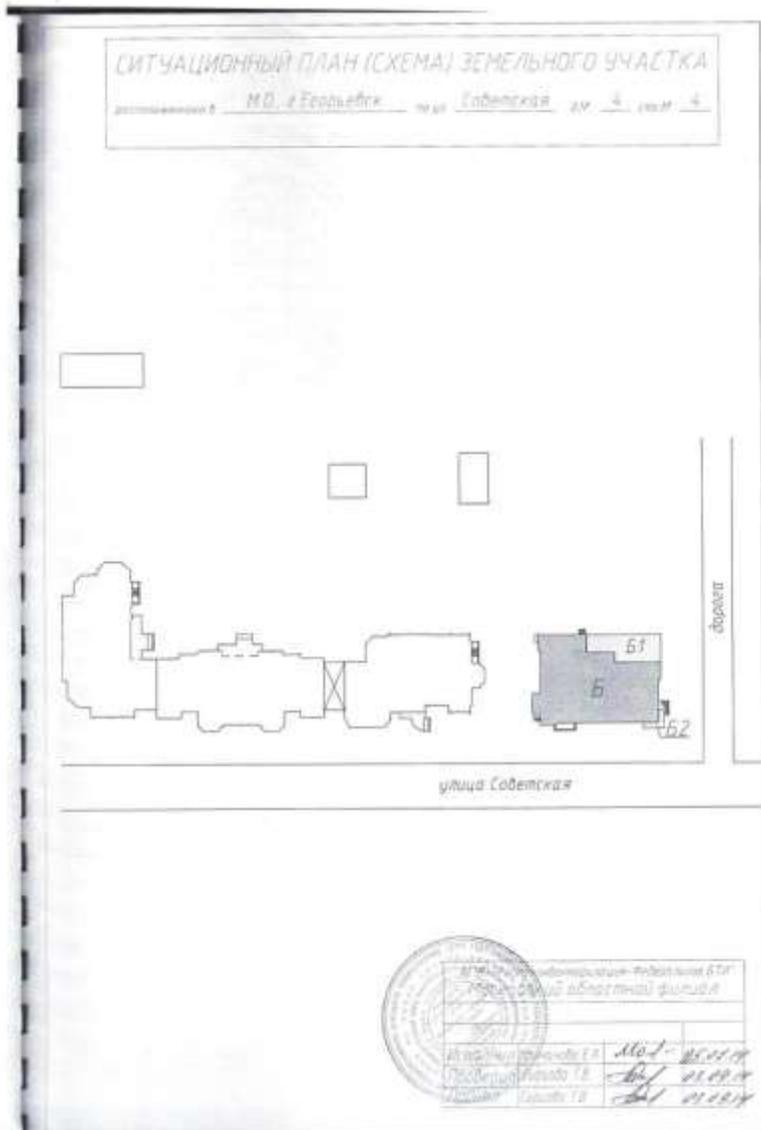
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

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





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

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

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

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройкой		
Б	Основная структура 1 этаж	$48.88 \times 24.38 + 0.78 \times 1.54 + 0.78 \times 5.3$ $7 \times 3.40 + 8.85 \times 4.33 + 11.93 + 12.07 \times 1$ $0.12 + 2.28 \times 8.8$	1555.4	1663.4	4.00	6214
	2 этаж	$28.92 \times 48.83 + 10.71 \times 22 + 14.07 \times 8$ $0 + 10.87 \times 12.07$	1540.9		4.00	6227
	Технический этаж	19.87×7.13	141.7		2.67	378
	Открытые площадки	1.43×3.27	4.7	4.7		
		2.65×2.88	7.6	7.6		
		$8.25 \times 32 + 1.04 \times 1.00$	267.3	267.3		
		$4.24 \times 2.58 + 2.58 \times 2.22$	18.5	18.5		
Б1	Основная пристройка	$31.61 \times 11.84 + 11.84 \times 3.33$	377.4	377.4	3.88	1222
Б2	Основная пристройка	$6.91 \times 7.92 + 6.34 \times 3.37$	56.3	56.3	3.60	131
			ВСЕГО	1988.4	X	14172



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

Литера Б Год постройки 2007 Число этажей подземный наземных II
 2, этаж

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Заглублен по глубине	Наличие коррозии	Удельный вес в общей массе при расчете износа в %	% износа в строении (пр. Тел. В/100)	Текущее состояние	
								элементов	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент	капитальный железобетонный	хорошо	25	1	25	1.3		
2	Стены и перегородки	каменные	хорошо	32	1	32	1.6		
3	Перекрытия								
	Перекрытия черновые	капитальные железобетонные	хорошо	14	1	14	0.7		
	Перекрытия отделочные	капитальные железобетонные	хорошо						
4	Полы	капит. цементные	хорошо	9	1	9	0.45		
	Полы	плиточные	хорошо	8	1	8	0.3		
6	Двери								
	Двери деревянные	деревянные	хорошо	3	1	3	0.1		
7	Отделочные работы	штукатурка, обшивка, чистовая отделка, лакокрасочные работы	хорошо	3	1	3	0.15		
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства								
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление центральное, водоснабжение центральное, канализация центральная, горячее водоснабжение центральное, электроснабжение индивидуальное, телефонная линия, вентиляция приточно-вытяжная, кондиционирование центральное	хорошо	5	1	5	0.25		
9	Прочие								
	Стяжка работ	стяжка, доборная	хорошо	3	1	3	0.15		
				Итого		100	130	6	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Суммарность Внутр. удельный весов } T}{\text{Суммарность Внутр. удельный весов } T} = 6$

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

Литера Б1 Год постройки 2013 Число этажей подземный наземных I
 1, этаж

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Заглублен по глубине	Наличие коррозии	Удельный вес в общей массе при расчете износа в %	% износа в строении (пр. Тел. В/100)	Текущее состояние	
								элементов	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент	бетонный	хорошо	6	0.01	4.88			
2	Стены и перегородки	штукатурные, "сэндвич"-панели	хорошо	9	0.01	7.20			
3	Перекрытия	металлическая балка	хорошо	8	1	8			
4	Крыши	металлическая	хорошо	6	1	6			
5	Полы	бетонные	хорошо	8	1	8			
6	Двери	деревянные, деревянные, деревянные	хорошо	27	1	27			
7	Отделочные работы			3		3			
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства								
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	электроосвещение открытое, проводка, отопление центральное	хорошо	20	1	20			
9	Прочие								
	Крыша работ	отделка, стяжка	хорошо	17	1	17			
				Итого		100	94.18	0	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Суммарность Внутр. удельный весов } T}{\text{Суммарность Внутр. удельный весов } T} = 0$



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

Литера Б2 Год постройки 2013 Число этажей 1 Назначение помещений 1
 Группа административности IV Вид внутренней отделки гипсован

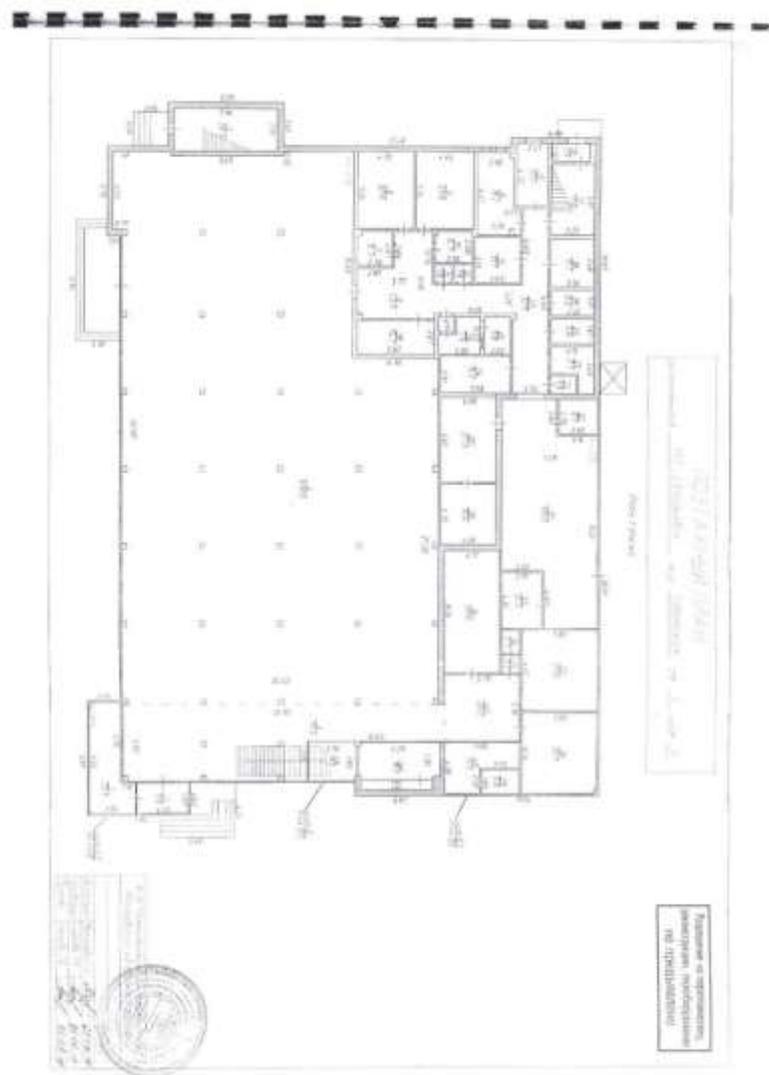
п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние	Удельный вес по площади		Удельный вес конструктивной массы после учета запаса прочности	Износ в %	% износа в соответствии с формулой (ст. 29 п. 1 ст. 135 ГК РФ)	Технический износ в %	
				по площади	по объему				по площади	по объему
1	Фундамент	бетонный	хорошо	4	3,68	2,3				
2	Стены в надземной части	каменные	хорошо	24	0,65	15,5				
3	Перекрытия	металлическая балка	хорошо	30	1	16				
4	Кровля	металлочерепица	хорошо	0	1	0				
5	Полы	линолеум	хорошо	1,2	1	1,2				
6	Потолки	натяжные	хорошо	11	1	11				
7	Отделочные работы		хорошо	5						
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические устройства	установка центрального электроснабжения, электропроводка, отливки, сантехника	хорошо, хорошо	17	1	17				
9	Прочие									
	отделочные работы	штукатурка	хорошо	4	1	4				
				Итого: 100		67,2		0		

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

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

Литера по плану	Часть здания, пристройки	По сборным			Итого	Стены, отделанные по обоям			Полы и покрытия из линолеума	Потолки и штукатурка	Коэфф. пересч. стоимости	Стоимость, исчисленная по формуле	Квадратные метры, кв. м	Высота, метры	Износ, %	Действ. стоимость, руб.
		Не сборные	Не сборные	Итого		По обоям	По обоям	По обоям								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
В	Основная структура	23	36	м3	23,6	1						23,6	12818	303052	5	288827
Б1	Основная пристройка	33	18	м3	92,2	0,94	0,8					31,75	1222	46131	0	40131
Б2	Основная пристройка	33	24	м3	17,2	0,87	0,8					11,47	131	1968	0	1968





Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 77 из 160





В. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Литера по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула площади помещения	В том числе (кв.м.):			Высота (м.)	Площадь, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
					Общая площадь (по п. 5)	основной	эксплуатационной		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Б2	1	1	Коридор	2,974,02	9,0		9,0	3,00	
		2	Торговый зал	9,075,54-1,1976,18	23,1		23,1	3,50	
Б	1	3	Коридор	9,979,81-3,0910,43-0,4370,4	115,3		115,3	3,70	
		4	Торговый зал	42,687,44-18,4816,38-6,9370,75-0,3279,88-0,4570,4872,00	108,8	108,8		3,70	
		5	Лестничная клетка	3,877,90	28,3		28,3	3,70	
		6	Входная группа	5,777,48-2,9872,88-2,7070,17-3,3770,44-8,0972,25	43,9		43,9	3,70	
		7	Задвальный	2,777,70-0,3070,28	6,1	6,1		3,70	
		8	Мероприятий кабинет	3,2074,30	22,8		22,8	3,70	
		9	Мероприятий кабинет	3,3474,48	23,8		23,8	3,70	
		10	Иванов кабинет	2,0072,00-0,3070,30	5,7		5,7	3,70	
		11	Туалет	1,3071,30	1,8		1,8	3,70	
		12	Туалет	1,3871,40	1,9		1,9	3,70	
Б1	1	13	Разделочная	3,2773,03	11,7		11,7	3,50	
		14	Кладовая гримера павильон	6,2273,22-4,3070,47-0,4070,20-9,4073,50	18,2		18,2	3,70	
		15	Кабинет	4,7273,42	11,4		11,4	3,70	
		16	Табурет	2,9771,30	3,9		3,9	3,70	
		17	Лестничная клетка	5,3773,27	12,8		12,8	3,70	
		18	Телевизионный кабинет	3,4873,38	11,7		11,7	3,70	
		19	Эк. цитовый	1,3071,30	6,8		6,8	3,70	
		20	Эк. цитовый	1,3071,30	5,9		5,9	3,70	
		21	Салонный кабинет	3,0373,10-1,5072,13	8,1	8,1		3,70	
		22	Кладовая	1,4071,40	3,0		3,0	3,70	
Б1	1	23	Коридор	14,0372,70-0,8071,02-0,4070,27-2,1872,45	32,9		32,9	3,70	
		24	Кабинет	2,9171,58	16,2		16,2	3,70	
		25	Кабинет	2,8071,02	5,9		5,9	3,70	
		26	Кабинет	2,9373,20-1,3871,38	7,3		7,3	3,70	
		27	Кабинет	1,2371,20	1,4		1,4	3,70	
		28	Мероприятий кабинет	2,6771,67	15,7		15,7	3,70	
		29	Мероприятий кабинет	6,0774,09	27,3		27,3	3,70	
		30	Мероприятий кабинет	4,7874,88	18,4		18,4	3,70	
		31	Ситинг	17,8477,49-2,3273,18-4,4873,20	110,8		110,8	3,70	
		32	Кабинет	2,7072,70	8,1	8,1		3,70	
33	Кабинет	4,2072,30	12,7		12,7	3,70			
34	Торговый зал	9,3474,17	38,8		38,8	3,70			
35	Телевизионный	1,5071,47	2,2		2,2	3,70			

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 78 из 160



Копии предоставленных документов (8/68)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б1	1	26	Туалет	1.87*1.87	3.7		3.7	3.75	
		27	Торговый зал	5.42*5.53	27.4	27.4		3.75	
		28	Торговый зал	6.31*5.53-0.10*0.43	36.7	36.7		3.75	
		29	Кабинет	1.62*2.25	3.6	3.6		3.75	
		40	Торговый зал	4.00*5.63-2.00*3.53	17.1	17.1		3.75	
41	Кладов	5.18*5.73	30.0		30.0	3.75			
Б		42	Торговый зал	2.83*5.28-0.32*5.56-0.32*0.12-0.32*5.12	16.2	16.2		3.75	
		43	Подсобка	0.81*5.24	4.3		4.3	3.75	
		44	Торговый зал	3.68*5.76-0.22*5.45-0.24*0.12	11.4	11.4		3.75	
Итого по 1-й этажу					1782.0	1782.0		523.1	
Б	2	1	Торговый зал	49.42*25.14-0.38*5.68-0.72*1.13-19.12*1.49-2.30*7.49-0.45*0.45*36.00	1180.3	1180.3		3.72	
		2	Лестничная клетка	7.97*5.59	28.4		28.4	3.72	
		3	Коридор	1.89*2.82	5.3		5.3	3.72	
		4	Сараюшек	5.10*2.54	13.0	13.0		3.72	
		5	Кабинет	5.10*3.81-0.43*0.38	19.3	19.3		3.72	
		6	Касса	2.38*2.33	5.5	5.5		3.72	
		7	Кабинет	2.85*2.38	6.3	6.3		3.72	
		8	Лестничная клетка	6.89*3.27	22.5		22.5	3.72	
		9	Коридор	7.54*8.27+1.30*1.30-6.84*5.36	18.0		18.0	3.72	
		10	Зал ожидания	2.45*3.35-1.41*1.00-0.40*5.20	6.7		6.7	3.72	
		11	Рядовые	2.88*3.31-1.18*1.26	8.6		8.6	3.72	
		12	Рядовые	3.88*3.43-1.36*2.15-2.21*5.12	8.9		8.9	3.72	
		13	Тамбур	2.42*1.45	3.5		3.5	3.72	
		14	Склад	6.08*5.94+3.69*3.61-2.62*1.68	39.0		39.0	3.72	
		15	Склад	12.10*2.62-18.75-15.84*2*1.23-4.43*3.82*3.00	41.8		41.8	3.72	
		16	Столбы	3.84*5.46	13.3	13.3		3.72	
		17	Кладовые	2.33*1.39-0.39*0.42	2.9		2.9	3.72	
		18	Туалет	2.34*1.34-0.39*0.36	2.9		2.9	3.72	
		19	Туалет	1.22*2.34+0.34+1.22*2*1.14	4.9		4.9	3.72	
Итого по 2-й этажу					1428.6	1428.7		191.9	
Б	Техэт. ДК	1	Лестничная клетка	6.99*3.26	22.5		22.5	2.37	
		2	Служебное помещение	5.01*3.43	12.3		12.3	2.37	
		3	Служебное помещение	3.17*3.58	11.3		11.3	2.37	
		4	Служебное помещение	3.00*3.73-0.20*0.36	11.3		11.3	2.37	
		5	Служебное помещение	5.78*2.31	13.3		13.3	2.37	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	Техэт. ДК	8	Служебное помещение	13.36*3.60-7.19*0.86-8.88*1.20-1.38*1.27-0.43*0.60-0.22*0.24	37.2		37.2	2.37	
		9	Служебное помещение	1.38*1.68	1.4		1.4	2.37	
Итого по 1-му этажу					109.3		109.3		
Итого по зданию					3320.9	3496.8		824.3	



9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнен		Проверен	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
25.07.2014	03.08.2014	Мельникова Е. А.	<i>[Подпись]</i>	Сидорова Т. В.	<i>[Подпись]</i>

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

6331

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Этапы
Сведения об объекте недвижимого имущества

Лист №	Всего листов	1
ФГИС "Росреестр" 2013 г. № МЭД-33-30-1100022		
Кадастровый номер	50:08:0060006:0124	
Номер кадастрового квартала	50:08:0060006	
Паспортный номер	46:212:002:000026140:0001_46:212:002:000026140:0001_И	
Дата выдачи номера и государственной регистрации недвижимости	27.07.2012	

Описание объекта недвижимого имущества

1. Адрес (полное наименование муниципального образования)	Московская область, Горьковский р-н г. Егорьевск, ул. Советская, д.4		
2. Основная характеристика:	этажность	1/1/0 в	с/н
	этажей	(этажей)	не имеет
3. Назначение	Жилое здание		
4. Планировка	Модуль "С, квартира"		
5. Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0		
6. Материал наружных стен	Кирпичные		
7. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	2007		
8. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимости	50:08:0060006:0124		
9. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимости	50:08:0060006:0124		
10. Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	---		
11. Кадастровый номер помещений, расположенных в здании или сооружении	---		
12. Сведения о праве	---		
13. Сведения об исполнении и распоряжении объектом культуры недвижимости	---		
14. Сведения об ипотеке	---		
15. Сведения об административных акциях: Орден Елизаветы, 48-15-118, ООО "Земельные Ресурсы", 06.04.2012 г.	---		
16. Сведения об иных сведениях	---		
16.1. Кадастровый номер объекта недвижимости, обремененного ипотекой недвижимости	---		
16.2. Кадастровый номер объекта недвижимости, обремененного ипотекой недвижимости	---		
16.3. Кадастровый номер объекта, подлежащего обременению кадастровому учету	---		
17. Характер сведений государственного кадастра недвижимости (сведения о земельном объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее зарегистрированных	---		

И.п. начальника Горьковского отдела
(подпись)

А. В. Сидорова
(подпись)



812

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Екатеринбург
(ИП) области Свердловской области

Лист № 2 Всего листов 3

707 серия 2017 г. № МД-12/00-11/0002
Кадастровый номер: 50:01:0000000/179

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке:

Масштаб 1:1000

И.П. Подольцева Заведующая территориальным отделом		24/02/2025 Подпись	А. В. Стрельникова Инженер
---	--	-----------------------	-------------------------------

813

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Екатеринбург
(ИП) области Свердловской области

Лист № 2 Всего листов 3

707 серия 2017 г. № МД-12/00-11/0002
Кадастровый номер: 50:01:0000000/179

Сведения о части здания, сооружении:

Номер этажа	Учетный номер части	Основные характеристики, единица измерения			Объемно-кассовый номер части	Характеристика части
		(кв.м)	(полезный)	(общая площадь)		
1	---	---	кв.м	---	---	Итого

И.П. Подольцева
Заведующая территориальным отделом

24/02/2025
Подпись

А. В. Стрельникова
Инженер



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

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

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

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

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

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

2. Сведения об объекте капитального строительства

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


ГЛАВА
ЕГОРЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 10.05.2007 № 1104

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

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

ПОСТАНОВЛЯЮ:

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

Глава Егорьевского муниципального района  М.Т. Изворов




001220

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 82 из 160



Фигиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полномочное лицо органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2025, поступившего на рассмотрение 30.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

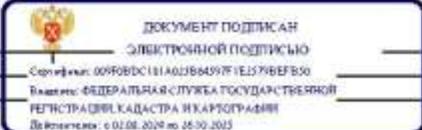
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУИИ-001/2025-26288884			
Кадастровый номер:	50:30:0010507:120		
Номер кадастрового квартала:	50:30:0010507		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4		
Площадь:	5216 +/- 25		
Кадастровая стоимость, руб.:	10268269.76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:30:000000:1729		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:30:0010507:11		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов торговли		
Сведения о кадастровом инженере:	Гордеева Юлия Валерьевна, дата завершения кадастровых работ: 21.03.2014		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 0090BDC11A02B8497F1E278BFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2020 по 25.03.2025</small></p>			

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
 181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
 Страница 83 из 160



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26288884			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственными органами власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): Земля общего пользования. Сведения об		
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC11A0D284897F4E1578E9F50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ХАРТГРАФИИ Действителен: с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>		инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26288884			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	
		<p>ограничения права на объект недвижимости, обременения данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.02.2023; реквизиты документа-основания: об установлении санитарно-защитной зоны действующей АЗС № 186 ООО «Газпромнефть – Центр» расположенной по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 2-Б, (ЗУ с КН 50:30:0010507:3) от 06.05.2023 № 130-04 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.08.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта), установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы реки Гуслицы в городском округе Егорьевск, Орехово-Зуевском городском округе Московской области" от 23.12.2022 № 1460-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.11.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта), установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы реки Гуслицы в городском округе Егорьевск, Орехово-Зуевском городском округе Московской области" от 23.12.2022 № 1460-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:30:0010507:1.</p>	
Получатель выписки:		Романова Наталья Борисовна	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC1E1A0D284897FED378E9F830 Вид документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 01.08.2020 по: 25.09.2025</p>	
полное наименование должности	Инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26288884			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо Лягъ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:30:0010507:120-50/030/2017-8 20.07.2017 15:44:21
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		06.05.2021 10:01:42
	номер государственной регистрации:		50:30:0010507:120-50/117/2021-11
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.07.2017 до 28.02.2032 с 20.07.2017 по 28.02.2032
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Кэпитал", ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо Лягъ", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом, выдан 16.03.2017. Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.03.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090BDC1E1A0D8B497F1E278BFBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025	инициалы, фамилия



Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 21		
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26288884		
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного о права;	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11	Правосприязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090F0DC11A02186497F1E579E9F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	Инициалы, фамилия



Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26288884			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090F0C1E1A0D386497F1E578E9F830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	ИННОВАЦИОННЫЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ
		Инициалы, Фамилия

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 88 из 160



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26288884			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:900 Условные обозначения

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, фамилия
	Сертификат: 0090BDC1E1A02B8497F7E2579BFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 21	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26285884							
Кадастровый номер:				50:30:0010507:120			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	60°48.0'	63.52	данные отсутствуют	50:30:0010507:123, 50:30:0010507:1(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	139°31.8'	75.93	данные отсутствуют	50:30:0010507:1(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	235°42.7'	48.32	данные отсутствуют	50:30:0010507:121, 50:30:0010507:1(1)	адрес отсутствует, данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	288°7.3'	0.58	данные отсутствуют	50:30:0010507:121, 50:30:0010507:1(1)	адрес отсутствует, данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	303°49.4'	2.37	данные отсутствуют	50:30:0010507:121, 50:30:0010507:1(1)	адрес отсутствует, данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	320°22.0'	29.33	данные отсутствуют	50:30:0010507:121, 50:30:0010507:1(1)	адрес отсутствует, данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	231°28.4'	42.9	данные отсутствуют	50:30:0010507:121, 50:30:0010507:1(1)	адрес отсутствует, данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.1	349°57.8'	57.5	данные отсутствуют	50:30:0010507:1(1)	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090F0C11A02D86497F1E5796E7E50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025	
полное наименование должности		подпись, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 21				
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26285884				
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	428385.13	2284011.66	-	0.1
2	428416.12	2284067.11	-	0.1
3	428358.36	2284116.39	-	0.1
4	428331.14	2284076.47	-	0.1
5	428331.32	2284075.92	-	0.1
6	428332.64	2284073.95	-	0.1
7	428355.23	2284055.24	-	0.1
8	428328.51	2284021.68	-	0.1
1	428385.13	2284011.66	-	0.1

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC1E1A02D864997F1E5796E9F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	инициалы, фамилия



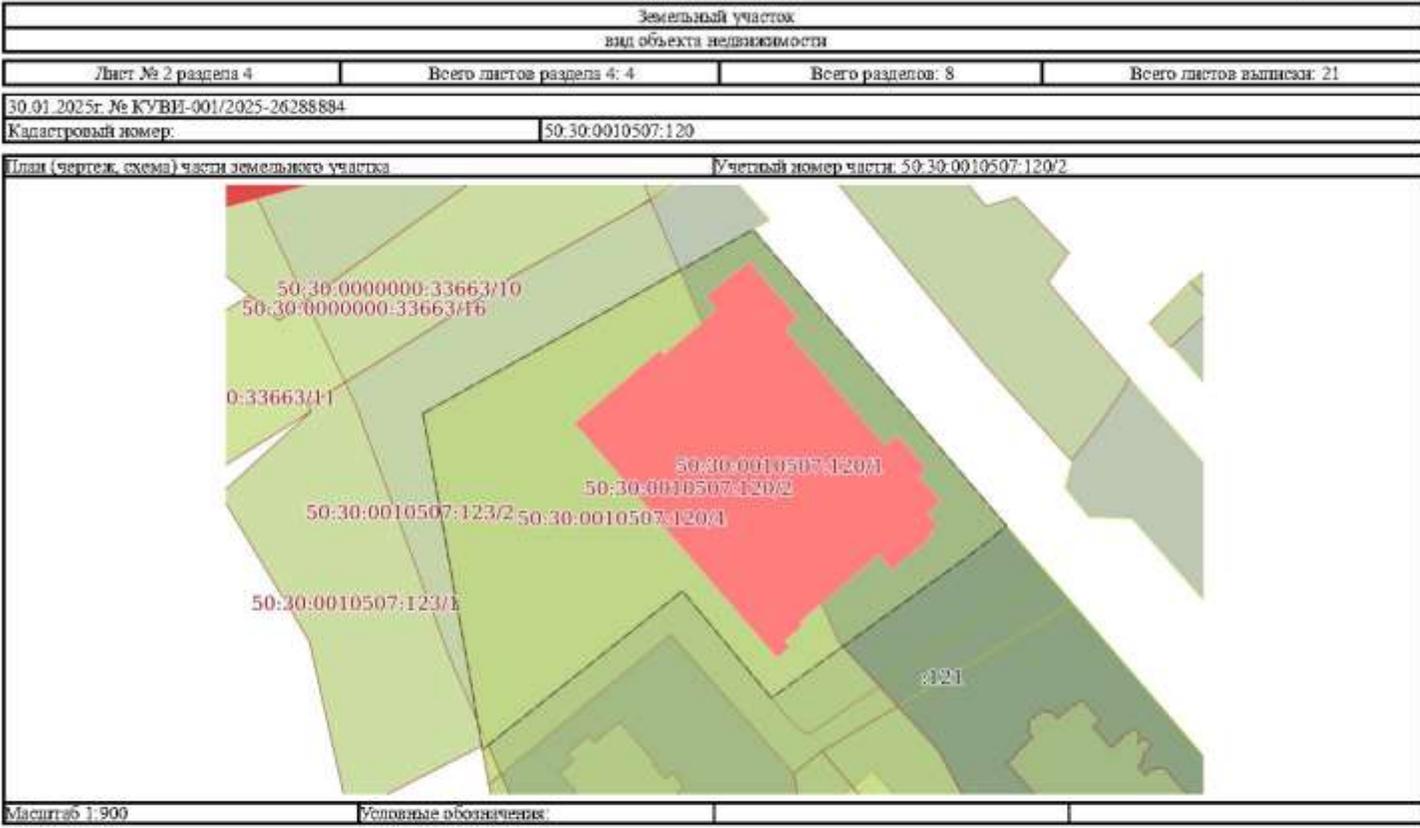
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26285884			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	



полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090BDC1E1A0D286497F1E2578E9F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	инициалы, фамилия





	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0090BDC1E1A0D2864897FED5796F6750</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	
Полное наименование должности	Инициалы, Фамилия	

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 93 из 160

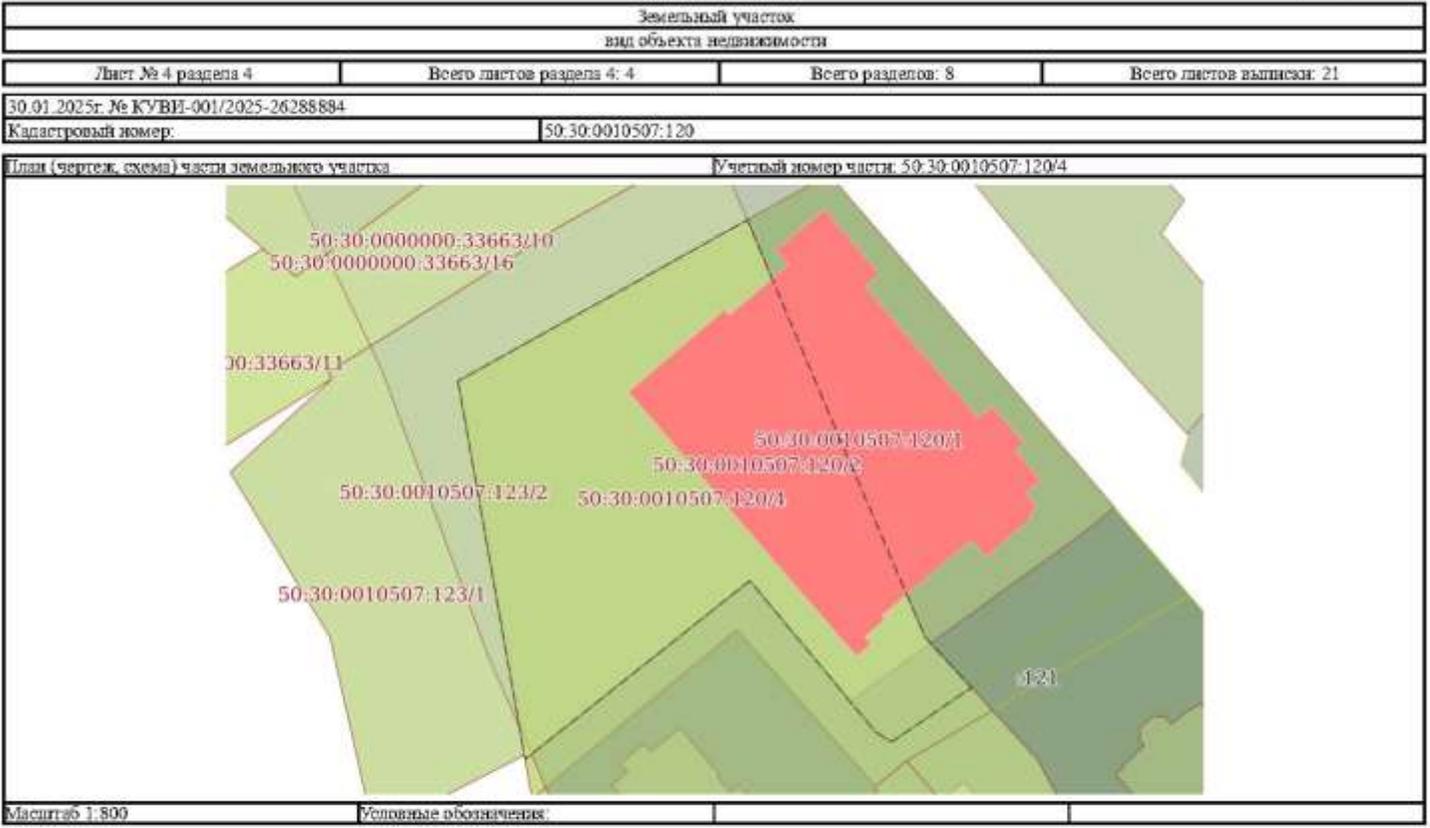


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26288884			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:30:0010507:120/3	
			
Масштаб 1:50		Условные обозначения:	

		
Полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, Фамилия
	<small>Сертификат: 0090BDC11A0D286497F1E2578BFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025</small>	

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
 181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
 Страница 94 из 160





	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0090F0C1E1A0D2864997F1E2578E9F50</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	
Полное наименование должности	Инициалы, Фамилия	

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 95 из 160



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 21		
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26285884		
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:30:0010507:120/1	1682	данные отсутствуют
50:30:0010507:120/2	4762	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: об установлении санитарно-защитной зоны действующей АЭС № 186 ООО «Газпромнефть – Центр» расположенной по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 2-б, (ЗУ с КН 50:30:0010507:3) от 06.05.2022 № 130-04 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области; Содержание ограничения (обременения): Не допускается использование земельных участков в границах санитарно-защитной зоны в целях: 2.1. размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; 2.2. размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.; Реестровый номер границы: 50:30-6496; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для действующей АЭС № 186 ООО «Газпромнефть – Центр» расположенной по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 2-б, (ЗУ с КН 50:30:0010507:3); Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
50:30:0010507:120/3	2	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: распоряжение "Об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта), установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы реки Гусляны в городском округе Егорьевск, Орехово-Зуевском городском округе Московской области" от 23.12.2022 № 1460-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; Содержание ограничения (обременения): Ст.65 ФЗ от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации" п.15: В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090BDC1E1A0D28689971E1379E9F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ХАРТГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025	инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26288884			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	
		<p>размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"), п.17; в границах прибрежных защитных полос наряду с установленными п.15 настоящей статьи ограничениями запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.; Реестровый номер границы: 50:00-6.2038; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Прибрежная защитная полоса р. Гуслицы в городском округе Егорьевск, Орехово-Зуевском городском округе Московской области, Тип зоны: Прибрежная защитная полоса</p>	
50:30:0010507:120/4	3270	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; ограничение, реквизиты документа-основания: распоряжение "Об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта), установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы реки Гуслицы в городском округе Егорьевск, Орехово-Зуевском городском округе Московской области" от 23.12.2022 № 1460-РМ выдан: Министерством экологии и природопользования Московской области; Содержание ограничения (обременения): Ст.65 ФЗ от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации" п.15: В границах водоохранной зоны запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ,</p>	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090F0BC1E1A0D86897F1E1379E9F50 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 26.03.2025</p>	
полное наименование должности	подпись, фамилия	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26288884			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	
	<p>пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах торных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"), п.17: в границах прибрежных защитных полос наряду с установленными п.15 настоящей статьи ограничениями запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, вани; Реестровый номер границы: 50:00-6.2131; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона р. Гусьина; Тип зоны: Водоохранная зона; Индекс: Московская область</p>		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0090BDC11A0D28M997E1E579E9F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

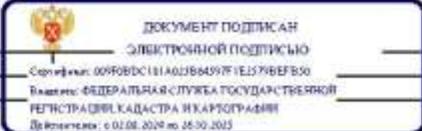
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26285884			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:30:0010507:120/1				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	428391.36	2284046.28	-	0.1
2	428395.81	2284051.46	-	0.1
3	428394.98	2284052.17	-	0.1
4	428402.55	2284061.03	-	0.1
5	428404.78	2284059.12	-	0.1
6	428410.75	2284066.39	-	0.1
7	428401.15	2284074.56	-	0.1
8	428399.29	2284072.38	-	0.1
9	428379.6	2284089.29	-	0.1
10	428381.33	2284091.37	-	0.1
11	428375.85	2284096.17	-	0.1
12	428374.66	2284094.86	-	0.1
13	428370.26	2284098.62	-	0.1
14	428368.32	2284096.38	-	0.1
15	428366.27	2284098.09	-	0.1
16	428365.01	2284096.83	-	0.1
17	428364.56	2284097.21	-	0.1
18	428358.77	2284090.49	-	0.1
19	428361.39	2284088.29	-	0.1
20	428349.97	2284074.87	-	0.1
21	428349.39	2284075.37	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090BDC1E1A0D2864897F1E5786E950 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025	Инициалы, фамилия



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26288884				
Кадастровый номер:			50:30:0010507:120	
1	2	3	4	5
22	428346.81	2284072.37	-	0.1
23	428345.79	2284073.26	-	0.1
24	428344.32	2284071.55	-	0.1
25	428345.35	2284070.65	-	0.1
26	428344.99	2284070.24	-	0.1
27	428360.06	2284057.29	-	0.1
28	428364.61	2284053.83	-	0.1
29	428368.46	2284058.25	-	0.1
30	428369.15	2284057.41	-	0.1
31	428370.17	2284058.23	-	0.1
32	428369.4	2284059.01	-	0.1
33	428369.54	2284059.2	-	0.1
34	428374.05	2284055.38	-	0.1
35	428376.74	2284058.78	-	0.1
1	428391.36	2284046.28	-	0.1

Полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090BDC1E1A0D286497F1E5778E9F830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	Инициалы, фамилия



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26288884				
Кадастровый номер:			50:30:0010507:120	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:30:0010507:120/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	428385.13	2284011.66	-	-
2	428416.12	2284067.11	-	-
3	428366.25	2284109.66	-	-
4	428364.02	2284107.06	-	-
5	428360.7	2284102.72	-	-
6	428337.2	2284070.17	-	-
7	428355.23	2284055.24	-	-
8	428328.51	2284021.68	-	-
9	428385.13	2284011.66	-	-

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0090F0DC1E1A0D2864997F1E5796E9B30</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия	



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26288884				
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:30:0010507:120/3				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	428329.24	2284022.6	-	-
2	428328.51	2284021.68	-	-
3	428333.26	2284020.84	-	-
4	428329.24	2284022.6	-	-

Полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090BDC11A02B8497F1E5786E7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	Инициалы, фамилия



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26288884				
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:30:0010507:120/4				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	428385.13	2284011.66	-	-
2	428409.27	2284054.85	-	-
3	428378.69	2284067.73	-	-
4	428346.79	2284081.38	-	-
5	428339.22	2284088.32	-	-
6	428331.14	2284076.47	-	-
7	428331.32	2284075.92	-	-
8	428332.64	2284073.95	-	-
9	428355.23	2284055.24	-	-
10	428328.51	2284021.68	-	-
11	428385.13	2284011.66	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090F0DC1E1A0D286497F7E15796E9F30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025	
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия	



Фигурал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полномочное лицо в качестве органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2025, поступившего на рассмотрение 30.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
30.01.2025г. № КУИИ-001/2025-26283805			
Кадастровый номер:	50:30:000000:1729		
Номер кадастрового квартала:	50:30:0010507		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 46.212.002.000026140.0001, Условный номер 46.212.002.000026140.0001, Б, Условный номер 50-50-30/016/2007-087
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4
Площадь:	3320.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	ПЦ "Город"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007
Год завершения строительства:	2007
Кадастровая стоимость, руб.:	137860189.61
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:30:0010507:120
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090BDC11A0D28M997E1E578E6F80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ХАРТГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025	инициалы, фамилия



Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26283805			
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Орлов Егор Георгиевич, дата завершения кадастровых работ: 06.04.2015 Пашенко Михаил Леонидович, СНИЛС 13164878367, договор на выполнение кадастровых работ от 08.10.2020 № 28-20, дата завершения кадастровых работ: 25.01.2021	
Статус заявки об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении, 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Ромашова Наталья Борисовна	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0090F0BC111A02D864997E1E579E9F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 105 из 160



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26283805			
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активное пятно" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лево владельцев инвестиционных паев.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:30:0000000:1729-50/030/2017-16 20.07.2017 16:07:15
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		06.05.2021 10:13:31
	номер государственной регистрации:		50:30:0000000:1729-50/117/2021-25
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.07.2017 до 28.02.2032 с 20.07.2017 по 28.02.2032
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Кэпитал", ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активное пятно", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом, выдан 16.03.2017. Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.03.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090BDC1E1A0D284897F1E278E8F650 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2020 по 25.03.2025	инициалы, фамилия



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 10	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26283805	
Кадастровый номер:	50:30:0000000:1729
сведения об управляющем залогом, и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	20.07.2017 16:07:24
номер государственной регистрации:	50:30:0000000:1729-50/030/2017-11
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.09.2013 по 22.09.2033
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды нежилых помещений, № ЕГ-09, выдан 08.08.2013, дата государственной регистрации: 27.09.2013, номер государственной регистрации: 50-50-30/043/2013-109</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору №ЕГ-09 от 08.08.2013 г. аренды нежилых помещений, № 3, выдан 29.09.2023, дата государственной регистрации: 17.04.2024, номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/117/2024-26</p> <p>Дополнительное соглашение № 1 к договору аренды нежилых помещений № ЕГ-09 от 08.08.2013г., выдан 05.03.2018, номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/030/2018-21</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений № ЕГ-09 от 08.08.2013 г., № 2, выдан 20.08.2019, номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/001/2019-23</p>
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC1E1A0D2864997E1E378E9F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ХАРТГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	
полное наименование должности	подпись, фамилия	



Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 10		
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26283805		
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного о права;	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11	Правосприязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0090F0DC11A02B84997F1E579E9F50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	
полное наименование должности		подпись, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26283805			
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090BDC111A02D8M997F1E25786E950 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	
полное наименование должности		подпись, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26283805			
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	428383.5	2284037.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	428391.36	2284046.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	428395.81	2284051.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	428394.98	2284052.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	428402.55	2284061.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	428404.78	2284059.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	428410.75	2284066.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	428401.15	2284074.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	428399.29	2284072.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	428379.6	2284089.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	428381.33	2284091.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	428375.85	2284096.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090BDC1E1A0D286497F1E2378E6F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025	
полное наименование должности	подпись, фамилия	



Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 10
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26283805						
Кадастровый номер:				50:30:0000000:1729		
13	428374.66	2284094.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	428370.26	2284098.62	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	428368.32	2284096.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	428366.27	2284098.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	428365.01	2284096.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	428364.56	2284097.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	428358.77	2284090.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	428361.39	2284088.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	428349.97	2284074.87	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	428349.39	2284075.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	428346.81	2284072.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	428345.79	2284073.26	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	428344.32	2284071.55	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	428343.96	2284071.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	428344.99	2284070.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	428360.06	2284057.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	428383.5	2284037.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090BDC1E1A0D2864897F1E23786E7B30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025	инициалы, фамилия



Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26283805			
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости			
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090F0DC1E1A02864997F1E5786E7E50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025	
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
 181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
 Страница 112 из 160



Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 10
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26283805						
Кадастровый номер:				50:30:0000000:1729		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0090F0DC1E1A0D3864997E1E579E9F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2020 по 25.03.2025</p>	инициалы, фамилия



Договор аренды нежилых помещений от «06 августа 2013 г. № 07-09

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

ДОГОВОР № 07-09
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва «06» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭМ Проект», ИНН 7719788879, ОГРН 1117746586930, зарегистрированное по адресу: Московская область, г. Москва, ул. Образцова, д.7, регистрационный номер 77 М011903003, место нахождения: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7, регистрационный адрес: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7, в лице Генерального директора Вульганова Евгения Александровича, действующего на правах уполномоченного лица, утвержденного решением единственного участника от 21.10.2012г. №13/12 (далее по тексту – «Арендодатель»), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», ИНН 7814148471, зарегистрированное в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Приморскому району Санкт-Петербурга 04.11.2003 (дальше по тексту – «Арендатор»), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.2. «Здание» – нежилое здание (магазин «Савояквил»), 3-этажное, тек. этаж, расположенное по адресу: Московская область, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, стр.4, кадастровый (или кадастровый) номер: 50-50-300160207-087, кадастровый номер: 50-50-300160207-087.

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

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

1.5. «Зона общего пользования» – примыкающая к Зданию часть земельного участка, предназначенная для пользования работниками Арендатора, обслуживающих на территории Здания часть земельного участка, предназначенная для пользования лицами, в том числе посетителями, магазина, расположенного в здании, а также лифты, санузлы, автоматы, общественные туалеты и помещения, предназначенные для совместного использования Арендатором и лицами, в том числе посетителями Здания.

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

1.7. «Гостевая автостоянка» – функционирующая асфальтированная стоянка автомобилей для посетителей Здания, в том числе Помещения, расположенная не менее чем на 40 (Сорок) метров от Присоединенной территории со свободным подъездом к ней, с нанесенной дорожной разметкой и оборудованная дорожными знаками, обозначенная линиями разметки и системой наружного освещения и видеонаблюдения, находящаяся в собственности в часы работы Помещения. Границы автостоянки указаны в Ситуационном плане (Приложение №1).

1.8. «Присоединенная территория» – земельный участок, Гостевая автостоянка, зона парковки-выгрузки, дорожки, тротуары, благоустроенная территория, подвешенный дорожки для транспорта с Гостевой автостоянкой и Зона парковки-выгрузки, пешеходные зоны, проезжие части, расположенные в границах земельного участка. Присоединенная территория должна быть ограждена сетями Арендодателя в течение всего срока.

1.9. «Арендаторские ресурсы» – коммунальные ресурсы, предоставляемые Арендодателем Арендатору в соответствии с условиями использования Помещения в соответствии с Разрешением использования.

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

1.11. «Энергетические ресурсы» – тепловая энергия, горячая вода, электроснабжение, тепловая энергия, сточные воды.

1.12. «Энергетические ресурсы» – тепловая энергия, горячая вода, электроснабжение, тепловая энергия, сточные воды.

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

Договор аренды нежилых помещений от «06 августа 2013 г. № 07-09

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

ДОГОВОР № 07-09
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва «06» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭМ Проект», ИНН 7719788879, ОГРН 1117746586930, зарегистрированное по адресу: Московская область, г. Москва, ул. Образцова, д.7, регистрационный номер 77 М011903003, место нахождения: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7, в лице Генерального директора Вульганова Евгения Александровича, действующего на правах уполномоченного лица, утвержденного решением единственного участника от 21.10.2012г. №13/12 (далее по тексту – «Арендодатель»), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», ИНН 7814148471, зарегистрированное в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Приморскому району Санкт-Петербурга 04.11.2003 (дальше по тексту – «Арендатор»), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.2. «Здание» – нежилое здание (магазин «Савояквил»), 3-этажное, тек. этаж, расположенное по адресу: Московская область, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, стр.4, кадастровый (или кадастровый) номер: 50-50-300160207-087, кадастровый номер: 50-50-300160207-087.

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

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

1.5. «Зона общего пользования» – примыкающая к Зданию часть земельного участка, предназначенная для пользования работниками Арендатора, обслуживающих на территории Здания часть земельного участка, предназначенная для пользования лицами, в том числе посетителями, магазина, расположенного в здании, а также лифты, санузлы, автоматы, общественные туалеты и помещения, предназначенные для совместного использования Арендатором и лицами, в том числе посетителями Здания.

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

1.7. «Гостевая автостоянка» – функционирующая асфальтированная стоянка автомобилей для посетителей Здания, в том числе Помещения, расположенная не менее чем на 40 (Сорок) метров от Присоединенной территории со свободным подъездом к ней, с нанесенной дорожной разметкой и оборудованная дорожными знаками, обозначенная линиями разметки и системой наружного освещения и видеонаблюдения, находящаяся в собственности в часы работы Помещения. Границы автостоянки указаны в Ситуационном плане (Приложение №1).

1.8. «Присоединенная территория» – земельный участок, Гостевая автостоянка, зона парковки-выгрузки, дорожки, тротуары, благоустроенная территория, подвешенный дорожки для транспорта с Гостевой автостоянкой и Зона парковки-выгрузки, пешеходные зоны, проезжие части, расположенные в границах земельного участка. Присоединенная территория должна быть ограждена сетями Арендодателя в течение всего срока.

1.9. «Арендаторские ресурсы» – коммунальные ресурсы, предоставляемые Арендодателем Арендатору в соответствии с условиями использования Помещения в соответствии с Разрешением использования.

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

1.11. «Энергетические ресурсы» – тепловая энергия, горячая вода, электроснабжение, тепловая энергия, сточные воды.

1.12. «Энергетические ресурсы» – тепловая энергия, горячая вода, электроснабжение, тепловая энергия, сточные воды.

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



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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении Арендатором неотделанных улучшений, в результате которых increases площадь Помещения, размер Постоянной Арендной платы пересматривается не позднее.

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

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

Переменная Арендная плата:

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

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

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

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

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

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

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

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

9.23. При прекращении действия Договора Арендная плата в любые иные периоды, указанные Арендатором по Договору сверх периода фактического пользования Помещением, подлежит возврату Арендатору в течение 10 (Десяти) рабочих дней при условии отсутствия иных неисполненных Арендатором платежей по обязательствам по Договору.

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

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

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

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

Обеспечительный платеж:

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

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

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

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

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

10.6. В случае не исполнения по вине Арендодателя обязательств по обеспечению подачи электроэнергии, отопления или водоснабжения к точкам подключения сетей Арендатора к сетям Арендодателя, находящимся в Помещении, или не обеспечения водоснабжения от Помещения, а также в случае нарушения Арендодателем п. 7.8 Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за один час нарушения, но не более 10 000 (Десять тысяч) рублей за один день нарушения, если такое нарушение длилось более одного часа в сутки.

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



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

использование Помещения Арендатором, Арендодатель не обязан взыскать плату своего уполномоченного представителя для заключения такого Акта или будет уполномочен от его подписания, то такой Акт подписывается в одностороннем порядке Арендатором с отсылкой в нем же Арендодателю или о других лицах, по которым Акт не был подписан Арендодателем. Такой односторонний Акт будет являться основанием для освобождения от внесения Арендной платы за соответствующий период независимо фактического использования Помещения.

10.7. При нарушении Арендодателем любой из обязанностей, указанных в п.7.10, 7.16, 7.19, 7.20, 7.21, 7.22, 7.23, 7.24, 7.25, 7.26, 7.27, 7.28, 7.29, 7.30, 7.31, 7.32, 7.33, 7.34, 7.35, 7.36, 7.37, 7.38, 7.39, 7.40, 7.41, 7.42, 7.43, 7.44, 7.45, 7.46, 7.47, 7.48, 7.49, 7.50, 7.51, 7.52, 7.53, 7.54, 7.55, 7.56, 7.57, 7.58, 7.59, 7.60, 7.61, 7.62, 7.63, 7.64, 7.65, 7.66, 7.67, 7.68, 7.69, 7.70, 7.71, 7.72, 7.73, 7.74, 7.75, 7.76, 7.77, 7.78, 7.79, 7.80, 7.81, 7.82, 7.83, 7.84, 7.85, 7.86, 7.87, 7.88, 7.89, 7.90, 7.91, 7.92, 7.93, 7.94, 7.95, 7.96, 7.97, 7.98, 7.99, 8.00, 8.01, 8.02, 8.03, 8.04, 8.05, 8.06, 8.07, 8.08, 8.09, 8.10, 8.11, 8.12, 8.13, 8.14, 8.15, 8.16, 8.17, 8.18, 8.19, 8.20, 8.21, 8.22, 8.23, 8.24, 8.25, 8.26, 8.27, 8.28, 8.29, 8.30, 8.31, 8.32, 8.33, 8.34, 8.35, 8.36, 8.37, 8.38, 8.39, 8.40, 8.41, 8.42, 8.43, 8.44, 8.45, 8.46, 8.47, 8.48, 8.49, 8.50, 8.51, 8.52, 8.53, 8.54, 8.55, 8.56, 8.57, 8.58, 8.59, 8.60, 8.61, 8.62, 8.63, 8.64, 8.65, 8.66, 8.67, 8.68, 8.69, 8.70, 8.71, 8.72, 8.73, 8.74, 8.75, 8.76, 8.77, 8.78, 8.79, 8.80, 8.81, 8.82, 8.83, 8.84, 8.85, 8.86, 8.87, 8.88, 8.89, 8.90, 8.91, 8.92, 8.93, 8.94, 8.95, 8.96, 8.97, 8.98, 8.99, 9.00, 9.01, 9.02, 9.03, 9.04, 9.05, 9.06, 9.07, 9.08, 9.09, 9.10, 9.11, 9.12, 9.13, 9.14, 9.15, 9.16, 9.17, 9.18, 9.19, 9.20, 9.21, 9.22, 9.23, 9.24, 9.25, 9.26, 9.27, 9.28, 9.29, 9.30, 9.31, 9.32, 9.33, 9.34, 9.35, 9.36, 9.37, 9.38, 9.39, 9.40, 9.41, 9.42, 9.43, 9.44, 9.45, 9.46, 9.47, 9.48, 9.49, 9.50, 9.51, 9.52, 9.53, 9.54, 9.55, 9.56, 9.57, 9.58, 9.59, 9.60, 9.61, 9.62, 9.63, 9.64, 9.65, 9.66, 9.67, 9.68, 9.69, 9.70, 9.71, 9.72, 9.73, 9.74, 9.75, 9.76, 9.77, 9.78, 9.79, 9.80, 9.81, 9.82, 9.83, 9.84, 9.85, 9.86, 9.87, 9.88, 9.89, 9.90, 9.91, 9.92, 9.93, 9.94, 9.95, 9.96, 9.97, 9.98, 9.99, 10.00, 10.01, 10.02, 10.03, 10.04, 10.05, 10.06, 10.07, 10.08, 10.09, 10.10, 10.11, 10.12, 10.13, 10.14, 10.15, 10.16, 10.17, 10.18, 10.19, 10.20, 10.21, 10.22, 10.23, 10.24, 10.25, 10.26, 10.27, 10.28, 10.29, 10.30, 10.31, 10.32, 10.33, 10.34, 10.35, 10.36, 10.37, 10.38, 10.39, 10.40, 10.41, 10.42, 10.43, 10.44, 10.45, 10.46, 10.47, 10.48, 10.49, 10.50, 10.51, 10.52, 10.53, 10.54, 10.55, 10.56, 10.57, 10.58, 10.59, 10.60, 10.61, 10.62, 10.63, 10.64, 10.65, 10.66, 10.67, 10.68, 10.69, 10.70, 10.71, 10.72, 10.73, 10.74, 10.75, 10.76, 10.77, 10.78, 10.79, 10.80, 10.81, 10.82, 10.83, 10.84, 10.85, 10.86, 10.87, 10.88, 10.89, 10.90, 10.91, 10.92, 10.93, 10.94, 10.95, 10.96, 10.97, 10.98, 10.99, 11.00, 11.01, 11.02, 11.03, 11.04, 11.05, 11.06, 11.07, 11.08, 11.09, 11.10, 11.11, 11.12, 11.13, 11.14, 11.15, 11.16, 11.17, 11.18, 11.19, 11.20, 11.21, 11.22, 11.23, 11.24, 11.25, 11.26, 11.27, 11.28, 11.29, 11.30, 11.31, 11.32, 11.33, 11.34, 11.35, 11.36, 11.37, 11.38, 11.39, 11.40, 11.41, 11.42, 11.43, 11.44, 11.45, 11.46, 11.47, 11.48, 11.49, 11.50, 11.51, 11.52, 11.53, 11.54, 11.55, 11.56, 11.57, 11.58, 11.59, 11.60, 11.61, 11.62, 11.63, 11.64, 11.65, 11.66, 11.67, 11.68, 11.69, 11.70, 11.71, 11.72, 11.73, 11.74, 11.75, 11.76, 11.77, 11.78, 11.79, 11.80, 11.81, 11.82, 11.83, 11.84, 11.85, 11.86, 11.87, 11.88, 11.89, 11.90, 11.91, 11.92, 11.93, 11.94, 11.95, 11.96, 11.97, 11.98, 11.99, 12.00, 12.01, 12.02, 12.03, 12.04, 12.05, 12.06, 12.07, 12.08, 12.09, 12.10, 12.11, 12.12, 12.13, 12.14, 12.15, 12.16, 12.17, 12.18, 12.19, 12.20, 12.21, 12.22, 12.23, 12.24, 12.25, 12.26, 12.27, 12.28, 12.29, 12.30, 12.31, 12.32, 12.33, 12.34, 12.35, 12.36, 12.37, 12.38, 12.39, 12.40, 12.41, 12.42, 12.43, 12.44, 12.45, 12.46, 12.47, 12.48, 12.49, 12.50, 12.51, 12.52, 12.53, 12.54, 12.55, 12.56, 12.57, 12.58, 12.59, 12.60, 12.61, 12.62, 12.63, 12.64, 12.65, 12.66, 12.67, 12.68, 12.69, 12.70, 12.71, 12.72, 12.73, 12.74, 12.75, 12.76, 12.77, 12.78, 12.79, 12.80, 12.81, 12.82, 12.83, 12.84, 12.85, 12.86, 12.87, 12.88, 12.89, 12.90, 12.91, 12.92, 12.93, 12.94, 12.95, 12.96, 12.97, 12.98, 12.99, 13.00, 13.01, 13.02, 13.03, 13.04, 13.05, 13.06, 13.07, 13.08, 13.09, 13.10, 13.11, 13.12, 13.13, 13.14, 13.15, 13.16, 13.17, 13.18, 13.19, 13.20, 13.21, 13.22, 13.23, 13.24, 13.25, 13.26, 13.27, 13.28, 13.29, 13.30, 13.31, 13.32, 13.33, 13.34, 13.35, 13.36, 13.37, 13.38, 13.39, 13.40, 13.41, 13.42, 13.43, 13.44, 13.45, 13.46, 13.47, 13.48, 13.49, 13.50, 13.51, 13.52, 13.53, 13.54, 13.55, 13.56, 13.57, 13.58, 13.59, 13.60, 13.61, 13.62, 13.63, 13.64, 13.65, 13.66, 13.67, 13.68, 13.69, 13.70, 13.71, 13.72, 13.73, 13.74, 13.75, 13.76, 13.77, 13.78, 13.79, 13.80, 13.81, 13.82, 13.83, 13.84, 13.85, 13.86, 13.87, 13.88, 13.89, 13.90, 13.91, 13.92, 13.93, 13.94, 13.95, 13.96, 13.97, 13.98, 13.99, 14.00, 14.01, 14.02, 14.03, 14.04, 14.05, 14.06, 14.07, 14.08, 14.09, 14.10, 14.11, 14.12, 14.13, 14.14, 14.15, 14.16, 14.17, 14.18, 14.19, 14.20, 14.21, 14.22, 14.23, 14.24, 14.25, 14.26, 14.27, 14.28, 14.29, 14.30, 14.31, 14.32, 14.33, 14.34, 14.35, 14.36, 14.37, 14.38, 14.39, 14.40, 14.41, 14.42, 14.43, 14.44, 14.45, 14.46, 14.47, 14.48, 14.49, 14.50, 14.51, 14.52, 14.53, 14.54, 14.55, 14.56, 14.57, 14.58, 14.59, 14.60, 14.61, 14.62, 14.63, 14.64, 14.65, 14.66, 14.67, 14.68, 14.69, 14.70, 14.71, 14.72, 14.73, 14.74, 14.75, 14.76, 14.77, 14.78, 14.79, 14.80, 14.81, 14.82, 14.83, 14.84, 14.85, 14.86, 14.87, 14.88, 14.89, 14.90, 14.91, 14.92, 14.93, 14.94, 14.95, 14.96, 14.97, 14.98, 14.99, 15.00, 15.01, 15.02, 15.03, 15.04, 15.05, 15.06, 15.07, 15.08, 15.09, 15.10, 15.11, 15.12, 15.13, 15.14, 15.15, 15.16, 15.17, 15.18, 15.19, 15.20, 15.21, 15.22, 15.23, 15.24, 15.25, 15.26, 15.27, 15.28, 15.29, 15.30, 15.31, 15.32, 15.33, 15.34, 15.35, 15.36, 15.37, 15.38, 15.39, 15.40, 15.41, 15.42, 15.43, 15.44, 15.45, 15.46, 15.47, 15.48, 15.49, 15.50, 15.51, 15.52, 15.53, 15.54, 15.55, 15.56, 15.57, 15.58, 15.59, 15.60, 15.61, 15.62, 15.63, 15.64, 15.65, 15.66, 15.67, 15.68, 15.69, 15.70, 15.71, 15.72, 15.73, 15.74, 15.75, 15.76, 15.77, 15.78, 15.79, 15.80, 15.81, 15.82, 15.83, 15.84, 15.85, 15.86, 15.87, 15.88, 15.89, 15.90, 15.91, 15.92, 15.93, 15.94, 15.95, 15.96, 15.97, 15.98, 15.99, 16.00, 16.01, 16.02, 16.03, 16.04, 16.05, 16.06, 16.07, 16.08, 16.09, 16.10, 16.11, 16.12, 16.13, 16.14, 16.15, 16.16, 16.17, 16.18, 16.19, 16.20, 16.21, 16.22, 16.23, 16.24, 16.25, 16.26, 16.27, 16.28, 16.29, 16.30, 16.31, 16.32, 16.33, 16.34, 16.35, 16.36, 16.37, 16.38, 16.39, 16.40, 16.41, 16.42, 16.43, 16.44, 16.45, 16.46, 16.47, 16.48, 16.49, 16.50, 16.51, 16.52, 16.53, 16.54, 16.55, 16.56, 16.57, 16.58, 16.59, 16.60, 16.61, 16.62, 16.63, 16.64, 16.65, 16.66, 16.67, 16.68, 16.69, 16.70, 16.71, 16.72, 16.73, 16.74, 16.75, 16.76, 16.77, 16.78, 16.79, 16.80, 16.81, 16.82, 16.83, 16.84, 16.85, 16.86, 16.87, 16.88, 16.89, 16.90, 16.91, 16.92, 16.93, 16.94, 16.95, 16.96, 16.97, 16.98, 16.99, 17.00, 17.01, 17.02, 17.03, 17.04, 17.05, 17.06, 17.07, 17.08, 17.09, 17.10, 17.11, 17.12, 17.13, 17.14, 17.15, 17.16, 17.17, 17.18, 17.19, 17.20, 17.21, 17.22, 17.23, 17.24, 17.25, 17.26, 17.27, 17.28, 17.29, 17.30, 17.31, 17.32, 17.33, 17.34, 17.35, 17.36, 17.37, 17.38, 17.39, 17.40, 17.41, 17.42, 17.43, 17.44, 17.45, 17.46, 17.47, 17.48, 17.49, 17.50, 17.51, 17.52, 17.53, 17.54, 17.55, 17.56, 17.57, 17.58, 17.59, 17.60, 17.61, 17.62, 17.63, 17.64, 17.65, 17.66, 17.67, 17.68, 17.69, 17.70, 17.71, 17.72, 17.73, 17.74, 17.75, 17.76, 17.77, 17.78, 17.79, 17.80, 17.81, 17.82, 17.83, 17.84, 17.85, 17.86, 17.87, 17.88, 17.89, 17.90, 17.91, 17.92, 17.93, 17.94, 17.95, 17.96, 17.97, 17.98, 17.99, 18.00, 18.01, 18.02, 18.03, 18.04, 18.05, 18.06, 18.07, 18.08, 18.09, 18.10, 18.11, 18.12, 18.13, 18.14, 18.15, 18.16, 18.17, 18.18, 18.19, 18.20, 18.21, 18.22, 18.23, 18.24, 18.25, 18.26, 18.27, 18.28, 18.29, 18.30, 18.31, 18.32, 18.33, 18.34, 18.35, 18.36, 18.37, 18.38, 18.39, 18.40, 18.41, 18.42, 18.43, 18.44, 18.45, 18.46, 18.47, 18.48, 18.49, 18.50, 18.51, 18.52, 18.53, 18.54, 18.55, 18.56, 18.57, 18.58, 18.59, 18.60, 18.61, 18.62, 18.63, 18.64, 18.65, 18.66, 18.67, 18.68, 18.69, 18.70, 18.71, 18.72, 18.73, 18.74, 18.75, 18.76, 18.77, 18.78, 18.79, 18.80, 18.81, 18.82, 18.83, 18.84, 18.85, 18.86, 18.87, 18.88, 18.89, 18.90, 18.91, 18.92, 18.93, 18.94, 18.95, 18.96, 18.97, 18.98, 18.99, 19.00, 19.01, 19.02, 19.03, 19.04, 19.05, 19.06, 19.07, 19.08, 19.09, 19.10, 19.11, 19.12, 19.13, 19.14, 19.15, 19.16, 19.17, 19.18, 19.19, 19.20, 19.21, 19.22, 19.23, 19.24, 19.25, 19.26, 19.27, 19.28, 19.29, 19.30, 19.31, 19.32, 19.33, 19.34, 19.35, 19.36, 19.37, 19.38, 19.39, 19.40, 19.41, 19.42, 19.43, 19.44, 19.45, 19.46, 19.47, 19.48, 19.49, 19.50, 19.51, 19.52, 19.53, 19.54, 19.55, 19.56, 19.57, 19.58, 19.59, 19.60, 19.61, 19.62, 19.63, 19.64, 19.65, 19.66, 19.67, 19.68, 19.69, 19.70, 19.71, 19.72, 19.73, 19.74, 19.75, 19.76, 19.77, 19.78, 19.79, 19.80, 19.81, 19.82, 19.83, 19.84, 19.85, 19.86, 19.87, 19.88, 19.89, 19.90, 19.91, 19.92, 19.93, 19.94, 19.95, 19.96, 19.97, 19.98, 19.99, 20.00, 20.01, 20.02, 20.03, 20.04, 20.05, 20.06, 20.07, 20.08, 20.09, 20.10, 20.11, 20.12, 20.13, 20.14, 20.15, 20.16, 20.17, 20.18, 20.19, 20.20, 20.21, 20.22, 20.23, 20.24, 20.25, 20.26, 20.27, 20.28, 20.29, 20.30, 20.31, 20.32, 20.33, 20.34, 20.35, 20.36, 20.37, 20.38, 20.39, 20.40, 20.41, 20.42, 20.43, 20.44, 20.45, 20.46, 20.47, 20.48, 20.49, 20.50, 20.51, 20.52, 20.53, 20.54, 20.55, 20.56, 20.57, 20.58, 20.59, 20.60, 20.61, 20.62, 20.63, 20.64, 20.65, 20.66, 20.67, 20.68, 20.69, 20.70, 20.71, 20.72, 20.73, 20.74, 20.75, 20.76, 20.77, 20.78, 20.79, 20.80, 20.81, 20.82, 20.83, 20.84, 20.85, 20.86, 20.87, 20.88, 20.89, 20.90, 20.91, 20.92, 20.93, 20.94, 20.95, 20.96, 20.97, 20.98, 20.99, 21.00, 21.01, 21.02, 21.03, 21.04, 21.05, 21.06, 21.07, 21.08, 21.09, 21.10, 21.11, 21.12, 21.13, 21.14, 21.15, 21.16, 21.17, 21.18, 21.19, 21.20, 21.21, 21.22, 21.23, 21.24, 21.25, 21.26, 21.27, 21.28, 21.29, 21.30, 21.31, 21.32, 21.33, 21.34, 21.35, 21.36, 21.37, 21.38, 21.39, 21.40, 21.41, 21.42, 21.43, 21.44, 21.45, 21.46, 21.47, 21.48, 21.49, 21.50, 21.51, 21.52, 21.53, 21.54, 21.55, 21.56, 21.57, 21.58, 21.59, 21.60, 21.61, 21.62, 21.63, 21.64, 21.65, 21.66, 21.67, 21.68, 21.69, 21.70, 21.71, 21.72, 21.73, 21.74, 21.75, 21.76, 21.77, 21.78, 21.79, 21.80, 21.81, 21.82, 21.83, 21.84, 21.85, 21.86, 21.87, 21.88, 21.89, 21.90, 21.91, 21.92, 21.93, 21.94, 21.95, 21.96, 21.97, 21.98, 21.99, 22.00, 22.01, 22.02, 22.03, 22.04, 22.05, 22.06, 22.07, 22.08, 22.09, 22.10, 22.11, 22.12, 22.13, 22.14, 22.15, 22.16, 22.17, 22.18, 22.19, 22.20, 22.21, 22.22, 22.23, 22.24, 22.25, 22.26, 22.27, 22.28, 22.29, 22.30, 22.31, 22.32, 22.33, 22.34, 22.35, 22.36, 22.37, 22.38, 22.39, 22.40, 22.41, 22.42, 22.43, 22.44, 22.45, 22.46, 22.47, 22.48, 22.49, 22.50, 22.51, 22.52, 22.53, 22.54, 22.55, 22.56, 22.57, 22.58, 22.59, 22.60, 22.61, 22.62, 22.63, 22.64, 22.65, 22.66, 22.67, 22.68, 22.69, 22.70, 22.71, 22.72, 22.73, 22.74, 22.75, 22.76, 22.77, 22.78, 22.79, 22.80, 22.81, 22.82, 22.83, 22.84, 22.85, 22.86, 22.87, 22.88, 22.89, 22.90, 22.91, 22.92, 22.93, 22.94, 22.95, 22.96, 22.97, 22.98, 22.99, 23.00, 23.01, 23.02, 23.03, 23.04, 23.05, 23.06, 23.07, 23.08, 23.09, 23.10, 23.11, 23.12, 23.13, 23.14, 23.15, 23.16, 23.17, 23.18, 23.19, 23.20, 23.21, 23.22, 23.23, 23.24, 23.25, 23.26, 23.27, 23.28, 23.29, 23.30, 23.31, 23.32, 23.33, 23.34, 23.35, 23.36, 23.37, 23.38, 23.39, 23.40, 23.41, 23.42, 23.43, 23.44, 23.45, 23.46, 23.47, 23.48, 23.49, 23.50, 23.51, 23.52, 23.53, 23.54, 23.55, 23.56, 23.57, 23.58, 23.59, 23.60, 23.61, 23.62, 23.63, 23.64, 23.65, 23.66, 23.67, 23.68, 23.69, 23.70, 23.71, 23.72, 23.73, 23.74, 23.75, 23.76, 23.77, 23.78, 23.79, 23.80, 23.81, 23.82, 23.83, 23.84, 23.85, 23.86, 23.87, 23.88, 23.89, 23.90, 23.91, 23.92, 23.93, 23.94, 23.95, 23.96, 23.97, 23.98, 23.99, 24.00, 24.01, 24.02, 24.03, 24.04, 24.05, 24.06, 24.07, 24.08, 24.09, 24.10, 24.11, 24.12, 24.13, 24.14, 24.15, 24.16, 24.17, 24.18, 24.19, 24.20, 24.21, 24.22, 24.23, 24.24, 24.25, 24.26, 24.27, 24.28, 24.29, 24.30, 24.31, 24.32, 24.33, 24.34, 24.35, 24.36, 24.37, 24.38, 24.39, 24.40, 24.41, 24.42, 24.43, 24.44, 24.45, 24.46, 24.47, 24.48, 24.49, 24.50, 24.51, 24.52, 24.53, 24.54, 24.55, 24.56, 24.57, 24.58, 24.59, 24.60, 24.61, 24.62, 24.63, 24.64, 24.65, 24.66, 24.67, 24.68, 24.69, 24.70, 24.71, 24.72

Деловая переписка ведется по номерам от «23» августа 2013 г. № 67-09

в соответствии с: МС: Московского областного территориального управления Центрального Банка РФ
 Тел: 044580318

рас. 4070 2810 0380 0000 4574
 к/с. 3010 1810 2000 0000 0794
 БИК 044500704

Генеральный директор: Борщевин Е.А.
 «23» августа 2013 г.

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

Директор по развитию формата супермаркетов: Джин Ромбоуэлл



Уставные Федеральной службы
 территориальной инспекции, казначейства и регистрационного
 дел в Московской области

Идентификационный номер: 40

Получено: 23.08.2013

Время: 20:00:00

Код документа: 30-00-30/09/3/2013-109

Код документа: 30-00-30/09/3/2013-109

Код документа: 30-00-30/09/3/2013-109



Сделка № 02.08.13.01

«23» 08.13.01

«23» 08.13.01

Акт приема-передачи Помещения в Аренду

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

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

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

СДАЛ Арендодатель: ООО «2М Проект» ПРИНЯЛ Арендатор: ООО «Лента»

Паненик Я.П.А. Паненик Я.П.А.
 «23» 08.13.01 «23» 08.13.01



Копии предоставленных документов (50/68)

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

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

г. Санкт-Петербург

«08» марта 2018 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора преемник по недвижимости Мясина Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре № 4-10602, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № ЕГ-09 от «08» августа 2013 г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с регистрацией 20.07.2017 г. права общей долевой собственности владельца инвестиционного паевого закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Активно жить» на здании (Новое здание, Малый «Самовал»), расположенное по адресу: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4 (кадастровый номер: 50:30:0000000:1729) (далее по тексту – «Объект недвижимости»), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0000000:1729-50/000/2017-16 от 20.07.2017, и переданной Объекта недвижимости в доверительное управление Арендодателю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0000000:1729-50/030/2017-19 от 20.07.2017, Стороны взаимно согласились:

1.1. Изложить первый абзац преамбулы Договора в новой редакции следующего содержания: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно жить» (ОГРН 107759868758, ИНН/КПП 772827413/770401001), зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, о местонахождении по адресу: 119435, город Москва, Большой Савиновский переулок, дом 12, строение 18, в лице Генерального директора Кортовой Юлии Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и»

1.2. Изменить п. 9.6 раздела 9 Договора и изложить его в следующей редакции: «9.6. Начиная с третьего месяца Аренды Помещения размер Постоянной Арендной платы будет составлять 4% (четыре процента) от товарооборота магазина, расположенного в Помещении, в месяц, но не менее размера рублевого эквивалента основной части Постоянной Арендной платы (Ап), в месяц. Расчет Постоянной Арендной платы осуществляется по следующей формуле: $Ап = А_0 + А_в$, в рублях, где:

Ап – сумма полной Постоянной Арендной платы;
А₀ – основная часть Постоянной Арендной платы;
А_в – рублевый эквивалент 53 800 (Пятьдесят три тысячи восемьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты (НДС не включается согласно п. 9.7 Договора);
А_в – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от величины выручки, и определяемая по формуле: $А_в = В * 0,04 - А_0$, где:
В – фактическая выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, представляющий отчетному, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Арендатором в Помещении товары (работы, услуги), совершаемых путем наличных расчетов, проведенных через контрольно-кассовую технику, а также с использованием банковских карт.
 Отрицательная величина **А_в** принимается равной нулю.»

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

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

1.5. Внести изменения в реквизиты Арендодателя раздела 14 Договора «РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН» и изложить в следующей редакции: Арендодатель: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно жить» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Савиновский переулок, дом 12, строение 18 ОГРН 107759868758, ИНН 772827413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, и/с 30101810200000000823, БИК 044525823»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Остальные положения Договора остаются без изменения.

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

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

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

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

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно жить» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Савиновский переулок, дом 12, строение 18 Адрес для почтовых отсылок: 119435, город Москва, Большой Савиновский переулок, дом 12, строение 18 ОГРН 1077759868758, ИНН 772827413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, БИК 044525823 и/с 30101810200000000823	ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Саушкина, дом 112, литер Б ИНН 7814148471 КПП 781401001 ОГРН 1037103048808 ОКПО 71380308 Филиал ОПЕРУ ПАО Банк БТБ в г. Санкт-Петербурге Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская д. 30, лит. А БИК 044503001 р/с 40702510338030004574 и/с 30101810200000000823
М.П.  Ю.А. Кортовой	М.П.  Мясин М.Ю.

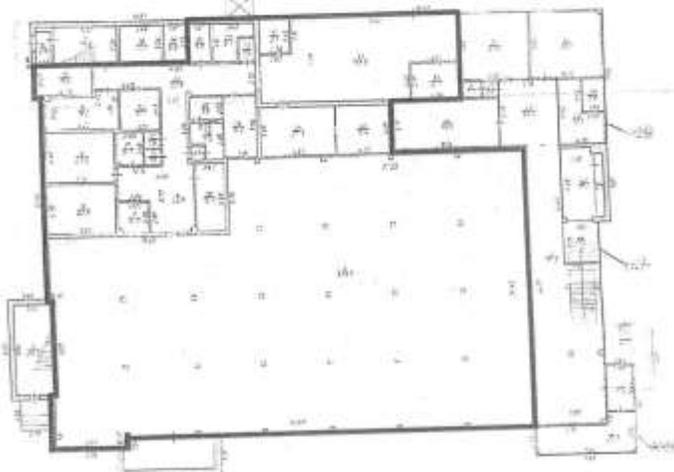


Дополнительное соглашение № 1 от 05.03 2014 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

Приложение № 1
К Дополнительному соглашению № 1 от 05.03.2014
К Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

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

План 1 этаж



Границы Помещения обозначены желтой линией

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



Прочито, пронумеровано, скреплено печатью 3 (три) листа.
От Арендодателя
Генеральный директор
Короткова Ю.А.
От Арендатора
Директор по работе с недвижимостью
Маслен М.Ю.



г. Москва Договор аренды № 45/19-42 08 октября 2019 года

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

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

Термины, используемые в Договоре

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

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

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

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

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

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

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещения (далее по тексту - «Помещения») общей площадью 1433,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять 4/10) кв.м., состоящее из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже Здания, на срок, указанный в настоящем Договоре, в Арендатор обязуется принять Помещения согласно условиям настоящего Договора, своевременно оплачивать арендную плату и другие платежи, предусмотренные настоящим Договором, и пользоваться Помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства РФ.

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

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

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

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

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

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

2. Порядок передачи Помещений

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

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

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

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Арендодателя:

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

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

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

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

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

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

передаче Помещений в аренду.

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

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

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

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

3.2. Права и обязанности Арендатора:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.10. Арендатор обязан содержать Помещения в полной исправности и надлежащем

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Платежи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

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

5.2. Арендатор обязуется письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении арендуемых Помещений при досрочном расторжении Договора в случаях, установленных пп. 5.3.2 настоящего Договора или п. 5.4 настоящего Договора, в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора.

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

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



Договором сроки платежей:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Форс-мажор

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

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



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

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

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

8. Порядок разрешения споров

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

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

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

9. Заключительные положения

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

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

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

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

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

9.4. Приложения к настоящему Договору:

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

10. Адреса и реквизиты Сторон

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

к/с: 30101810200000000823
E-mail: rem@karscapital-ml.ru



Короткова Ю.А./

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

Набиев А.Б./





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

АКТ¹
принятия-передачи нежилых помещений в аренду
(форма)

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

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

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

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

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

Арендатор
ИП Набиев Аслимхужда Бустанович

 /Короткова Ю.А./

 /Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости формы акта могут собираться более информация, при условии ее включения в настоящий документ

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

Акт возврата¹
нежилых помещений
(форма)

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

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

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

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

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

Арендатор
ИП Набиев Аслимхужда Бустанович

 /Короткова Ю.А./

 /Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости формы акта могут собираться более информация, при условии ее включения в настоящий документ



АКТ¹

приема-передачи нежилых помещений в аренду

Московская область, г.Егорьевск

08 октября 2019 года

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

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

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

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


/Короткова Ю.А./

Арендатор
ИП **Набиев Асломхужда Бустонович**


/Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости форма акта может содержать новую информацию, кроме не указанного в настоящем приложении

Копии предоставленных документов (61/68)

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

г. Москва, 26 июня 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активом ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Актив пять», именуемое в дальнейшем «Арендатором», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель, **Набиев Асламуххамд Бугутович** (ОГРНИП: 31750500006693), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именован «Стороны», в являющийся в отдельности - «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее - Соглашение) к Договору аренды № А5/19-18 от 8 октября 2019 г. (далее - Договор) в следующей редакции:

1. Именован в 4.1. Договора и его подпункты в следующей редакции:

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

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

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

4.1.3. За период с 01.12.2019 по 29.02.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц;

4.1.4. За период с 01.03.2020 по 31.03.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 833 333 (Восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц;

4.1.5. За период с 01.06.2020 по 30.09.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 541 666 (Пятьсот сорок одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц;

4.1.6. За период с 01.10.2020 по 30.09.2021 Постоянная часть арендной платы составляет 883 333 (Восемьсот восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубль 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц;

4.1.7. За период с 01.10.2021 по 18.09.2022 Постоянная часть арендной платы составляет 936 323 (Девятьсот тридцать шесть тысяч триста тридцать три) рубль 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц.

2. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора. В случае противоречия положений Соглашения положениям Договора, приоритет имеют положения Соглашения.

3. Соглашение составлено в 3 (три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты его подписания Сторонами и применяется к правоотношениям Сторон, возникшим с 29.02.2020.

Арендодатель: **КСП Капитал УУ (ООО) КС П И П Ф** недвижимости «Актив пять»
Арендатор: **ИП Набиев Асламуххамд Бугутович**

№ 1 А5/2019/09/10/1254 от 12.09.2020

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

г. Москва, 26 августа 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активом» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Актив пять» (ИНН 7723527413, ОГРН 1077758998756), в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Обществу с ограниченной ответственностью «Лента» (ИНН 7814148471, ОГРН 1037832048605), в лице директора практики по недвижимости Москва Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07.02.2017, зарегистрированной в реестре за № 4-1682, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемым в дальнейшем «Стороны», в по отдельности - «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 (далее - «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № ЕП-09 от 08.08.2013 г. (далее - «Договор») с следующей редакцией:

1. Именован п. 1.2. Договора в следующей редакции:

1.2. «Здание - нежилое здание (магазин «Самозащита»), расположенное по адресу: Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, кадастровый номер: 50:30:000000:1729, общей площадью 3320,9 кв. м, с находящимся в нем Помещением».

2. Термины и определения, используемые в Соглашении, имеют значение, содержащиеся в тексте Договора.

3. Обязанность по подаче Соглашения на государственную регистрацию, и ввоза, связанные с этим, возлагаются на Арендатора.

4. Во всем остальном действуют условия Договора.

5. Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в количестве экземпляров, равном количеству экземпляров Договора.

6. Подпись Сторон:

Арендодатель: **КСП Капитал УА ООО ДУ. ЗПИФ** недвижимости «Актив пять» (ИНН 7723527413, ОГРН 1077758998756)
Арендатор: **ООО «Лента»** (ИНН 7814148471, ОГРН 1037832048605)

Генеральный директор: **Короткова Ю.А.** / Директор практики по недвижимости ООО «Лента»: **Маслов М.Ю.**



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

Проведена государственная регистрация
Участка в сделке

дата регистрации 03 «октября» 2019 года

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

Государственный регистратор Хушева А.З.

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

Государственный регистратор



Ахматкова Т.В.



ИНН: 770601001
ОГРН: 1027706043413

Р/с: 40701810401400000014 в Банке АО "Альфа-Банк"
К/с: 30101810201000000000 в АО "Альфа-Банк"
БИК: 044521589

Справкой предоставлено в Агентстве по работе с клиентскими обращениями



ИНН: 770601001
ОГРН: 1027706043413

Р/с: 40701810401400000014 в АО "АЛЬФА-БАНК"
К/с: 30101810201000000000 в АО "Альфа-Банк"
БИК: 044521589

Директор Центра клиентского взаимодействия



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1 К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № SVS26606545 ОТ 20.08.2024 Г.

г. Москва

"11" сентября 2025 г.

Стороны договорились об изменении условий Договора страхования имущества, в том числе: Стороны предоставили Агентству по работе с клиентскими обращениями Директор центра клиентского взаимодействия Директор центра клиентского взаимодействия (ОГРНИП 3177740017948) добровольно на основании Договора № РГ-01/Д-01-7-01/260036045/27150434 от «20» августа 2024 г., с одной стороны и Общества с ограниченной ответственностью УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Активная жизнь» (далее по тексту - «Страхователь»), в лице Директора Центра клиентского взаимодействия Анастасии Павловны Макаровой, действующего на основании Договора № 24/22.12.2024 г., с другой стороны, изменить условия дополнительного соглашения №1 к договору страхования имущества № SVS26606545 от 20.08.2024 г. в следующем:

1. Назвать в. 2 «ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ» в следующей редакции:

«2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ.

2.1. По настоящему договору страхование имущества (далее по тексту - «страхованное имущество»);
2.1.1. здание (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннее отделку, отделочные работы) общей площадью 3 320 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Егорьевский район, с. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 6, на основании о/с-м/п № 2/2-230/000/09 (Триэтажное здание) для оказания инвестиционных и 90/100 рублей.
Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 342 300 000 00 (Триста сорок два миллиона двести тысяч и 00/100) рублей.»

2. Назвать в. 9 «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» в следующей редакции:

«9. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

9.1. Размер страховой премии составляет 233 150,51 (Двести тридцать три тысячи сто пятьдесят одна и 51/100) рублей.
9.2. Страховая премия оплачивается безвозмездным перечислением средств на расчетный счет Страхователя.
9.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:
- первый взнос в размере 242 837,14 рублей - единовременным платежом до «23» августа 2024 г.;
- второй взнос в размере 10 312,37 рублей - единовременным платежом до «16» сентября 2024 г.»

- 3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания.
- 4. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
- 5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.
- 6. Подписавши настоящее Дополнительное соглашение, Страхователь подтверждает участие в изложенных страховых обязательствах и процесс заключения Договора страхования в САО «РЕСО-Гарантия».

Агент / представитель страхователя Директор Анастасия Павловна Макарова Ф.И.О. (полное наименование организации)	Код: 27136438
---	---------------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
САО «РЕСО-Гарантия»

Юр. Адрес: 117103, г. Москва, Нагорный проезд, дом 6, стрелок 9, этаж 3, комната 1
Факт. Адрес: 117103, г. Москва, Нагорный пр., д.6

ИНН: 7710045338
КПП: 772601001
ОГРН: 1027706043413

Р/с: 40701810401400000014 в Банке АО "Альфа-Банк"
К/с: 30101810201000000000 в АО "Альфа-Банк"
БИК: 044521589

Справкой предоставлено в Агентстве по работе с клиентскими обращениями



СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Активная жизнь»

Юр. Адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Факт. Адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН: 7728042488
КПП: 770301966
ОГРН: 1027706043413

Р/с: 40701810401400000014 в АО "АЛЬФА-БАНК"
К/с: 30101810201000000000 в АО "Альфа-Банк"
БИК: 044521589

Директор Центра клиентского взаимодействия






ООО «Активо-Инвест»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108, КПП 770301001

123022, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ

Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42

arenda@aktivo.ru

от 19.02.2025 № 101
на № от

СПРАВКА

Настоящим подтверждаем доходы и расходы по объекту недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, дом 4, строение 4 по состоянию на 19 февраля 2025г.

Таблица 1. - Доходы от сдачи помещений в аренду по состоянию на 19 февраля 2025г., руб. с НДС, без учета коммунальных и прочих расходов.

№	Тип помещения	Арендатор	Номер договора	Дата договора	Дата АИП	Размер арендуемой площади	Срок аренды, мес.	Авто продления	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС на 19.02.2025	Средняя Расчетная арендная плата, с НДС
№37	торговое	ООО ТД ЕКГФ	2808/24	28.08.2024	28.08.2024	37,40	11	да	60 000,00	
№34	торговое	ООО "Рига-Московская область"	ПИФ/210618	21.06.2018	21.06.2018	39,80	60	да	109 024,73	
№№ 4, 6-15, 20-29, 31-33	торговое	ООО Лента	ЕГ-09	08.08.2013	23.09.2013	1 340,80	240	нет	2 520 000,00	0,00
№44	торговое	ИП Гильметдинова Индира Ринатовна	ПИФ/061118	06.11.2018	06.11.2018	11,40	11	да	45 371,81	
№41	банкомат	ПАО Сбербанк	ЖМС-3418	01.12.2017	01.12.2017	1,50	11	да	6 000,00	
№38	торговое	ИП Антонов Олег Александрович	А5-006	09.04.2021	09.04.2021	36,70	11	да	32 921,86	
№2	торговое	ИП Пармидинова Венгера	АИ-57/ДСА	01.07.2021	01.07.2021	23,10	11	да	55 650,00	
№5 на 1-м этаже, №№ 1-7, 9-19 на 2-м этаже	торговое	ИП Головатенко Надежда Валерьевна	АИ-110/ДСА	01.01.2022	01.01.2022	1 435,40	11	да	810 593,38	
№3	визитинг	ИП Гривин Владимир Михайлович	АИ-111/ДСА	01.01.2022	01.01.2022	1,00	11	да	5 788,13	

№3	банкомат	АО "Тинькофф Банк"	10422/02	01.04.2022	08.04.2022	1,00	11	да	8 103,38	
№3	торговое	ИП Хамидов Абдурафим Воходович оглы	АН-191/ДСА/А5	01.06.2022	01.06.2022	7,35	11	да	71 662,50	
№3	вендинг	ООО "ВЕНДОРТУМ"	АН-182/ДСА/А05	01.06.2022	01.06.2022	1,00	11	да	2 205,00	
№№ 39-40, 42-43	торговое	ИП Верещанина Екатерина Алексеевна	АН-214/ДСА/А5	11.07.2022	11.07.2022	45,40	11	да	69 100,00	
№3	вендинг (кофейный)	ИП Карпова Любовь Александровна	АН-598/ДСА/А5	13.05.2024	15.05.2024	1,00	11	да	4 000,00	
ЗУ	земельный участок	ИП Мамедов Рамель Вахид оглы	АН-178/ДСА	01.06.2022	01.06.2022	30,00	11	да	49 612,50	
		Итого							3 870 033,29	0,00

Средний размер вакансии в 2023 году составил 1,1%, в 2024 году – 0,7%.

Уровень вакансии по состоянию на 19 февраля 2025г. составляет 0,7%.

Таблица 2. - Операционные и другие расходы по состоянию на 19.02.2025г.

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы:	572 884,89
	<i>Водоснабжение/Водоотведение/Негативное воздействие</i>	<i>13 693,50</i>
	<i>Электроэнергия</i>	<i>474 260,88</i>
	<i>Теплоэнергия</i>	<i>84 930,51</i>
2	Вывоз мусора	15 247,87
3	Охрана объекта	127 400,00
4	Дезартизация/дезинсекция	1 512,50
5	Эксплуатационное обслуживание/клининг	101 572,00
6	ТО пожарной сигнализации/ремонт	6 400,00
8	Мех. уборка/вывоз снега	3 800,00
9	ТМЦ/текущий ремонт	4 494,76
11	Услуги связи	2 600,91
12	Разработка документации/испытания и измерения	6 500,00
	Работы по ТО систем АПС и СОУЭ	11 875,00
13	ФОТ	62 470,08
	Итого без НДС	916 758,01

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, за 2024г. в среднем составляет 73% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, платы за негативное воздействие, теплоэнергию.

Расходы на страхование в 2024г. составили 284 384 руб., без налога (НДС).

Размер вознаграждения, полученный ООО «Активо-Инвест» в 2024г., составил 4 337 367,11 руб. без налога (НДС). Из них 3 347 641,00 руб. (без НДС) пошли в уплату расходов на эксплуатацию, техническое обслуживание пожарной сигнализации и фонда оплаты труда, представленных в таблице 1.

Таблица 3. - Поставщики коммунальных услуг и действующие договоры

Вид коммунальной услуги	Исполнитель услуги	Договор
Электроэнергия	АО "Мосэнергосбыт"	Договор Энергоснабжения № 601006824 от 15.09.2017
Водоснабжение и водоотведение	МУП ИХ "Егорьевские инженерные сети"	Договор холодного водоснабжения и водоотведения №639 от 12.10.2017
Теплоснабжение, ГВС, ХВС, Водоотведение		Договор на оказание услуг естественных монополий (теплоснабжение, горячее, холодное водоснабжение и водоотведение) №639 от 13.01.2023

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу



К.В. Попова

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

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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,07	6,11	14,20

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,06	1,18

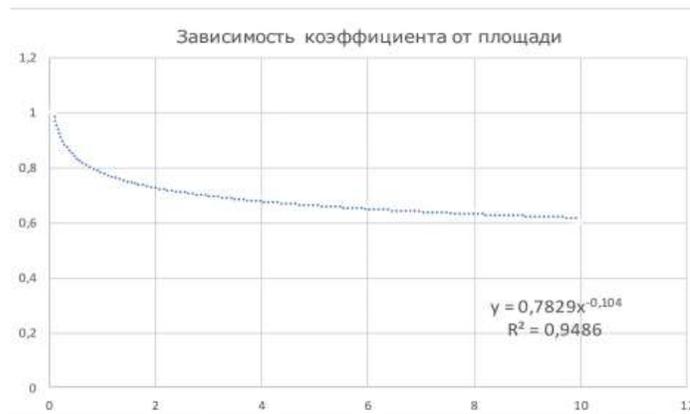
3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	0,95	1,07

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,11



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

6. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,13
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,08	1,04	1,12

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,06	1,04	1,09
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,08	1,05	1,11



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД, на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

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

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

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,13	1,08	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрутой второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,03	1,09

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1–0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,1	1,00	1,10	1,22	1,36	1,52	1,70
	0,1–0,5	0,91	1,00	1,11	1,23	1,38	1,55
	0,5–1	0,82	0,90	1,00	1,11	1,24	1,39
	1–5	0,74	0,81	0,90	1,00	1,12	1,25
	5–10	0,66	0,72	0,80	0,89	1,00	1,12
	>10	0,59	0,65	0,72	0,80	0,89	1,00

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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,46	8,32	14,54
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,87	8,15	15,26

2. Тип объекта

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

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,04	1,02	1,05

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,05	1,16

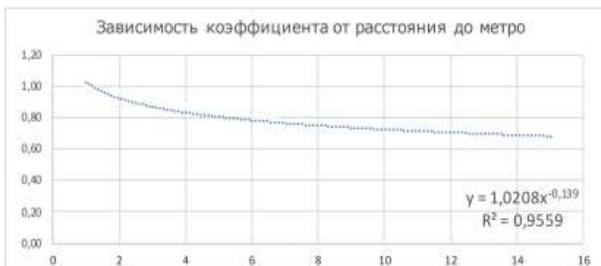


НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между МКАД и Московским большим кольцом (МБК)	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между МКАД и МБК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД	1,05	1,04	1,06

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

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
зона прямой видимости от метро (менее 100 м)		1,00	1,17	1,28	1,38	1,47
до 5 мин		0,85	1,00	1,09	1,18	1,26
от 5 до 10 мин		0,78	0,92	1,00	1,08	1,16
от 10 до 15 мин		0,73	0,85	0,93	1,00	1,07
в транспортной доступности		0,68	0,79	0,87	0,93	1,00



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

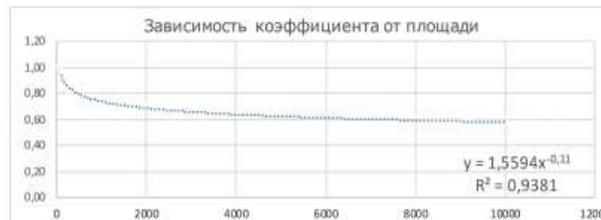
5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,21	1,09	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

б. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более
<100		1,00	1,15	1,29	1,44	1,60	1,78
100-300		0,87	1,00	1,12	1,25	1,39	1,55
300-1000		0,78	0,89	1,00	1,12	1,24	1,38
1000-3000		0,69	0,80	0,89	1,00	1,11	1,23
3000-10000		0,62	0,72	0,80	0,90	1,00	1,11
10000 и более		0,56	0,65	0,72	0,81	0,90	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
<20		1,00	1,13	1,27	1,42	1,57	1,73	1,87
20-50		0,88	1,00	1,12	1,25	1,39	1,53	1,65
50-100		0,79	0,89	1,00	1,12	1,24	1,37	1,48
100-300		0,71	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22	1,32
300-500		0,64	0,72	0,80	0,90	1,00	1,10	1,19
500-1000		0,58	0,65	0,73	0,82	0,91	1,00	1,08
1000>		0,53	0,60	0,66	0,76	0,84	0,93	1,00



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

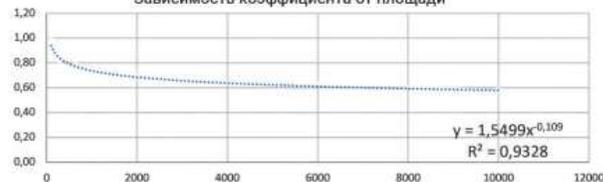


6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более
<100		1,00	1,15	1,29	1,44	1,60	1,76
100-300		0,87	1,00	1,12	1,25	1,39	1,53
300-1000		0,78	0,89	1,00	1,12	1,24	1,37
1000-3000		0,69	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22
3000-10000		0,62	0,72	0,80	0,90	1,00	1,10
10000 и более		0,57	0,65	0,73	0,82	0,91	1,00

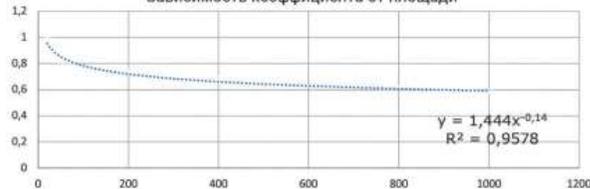
Зависимость коэффициента от площади



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
<20		1,00	1,13	1,27	1,40	1,56	1,70	1,84
20-50		0,88	1,00	1,12	1,24	1,38	1,50	1,62
50-100		0,79	0,89	1,00	1,11	1,23	1,34	1,45
100-300		0,71	0,80	0,90	1,00	1,11	1,21	1,31
300-500		0,64	0,72	0,81	0,90	1,00	1,09	1,18
500-1000		0,59	0,66	0,74	0,83	0,92	1,00	1,08
1000>		0,54	0,62	0,69	0,77	0,85	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от площади



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

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,24	1,10	1,38
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,05	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,04	1,14

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,23	1,14	1,32

9. Общее состояние здания

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,09	1,21

* коррективировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектов-аналогов

** исследование коррективировки на состояние внутренней отделки для удельных цен будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

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





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

11.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

11.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 475. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,5%	8,9%	10,0%
2. Стрит-ритейл	9,0%	8,7%	9,3%
3. Торговые площади	9,3%	8,8%	9,8%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,6%	7,9%	9,3%
2. Стрит-ритейл	8,3%	7,7%	8,9%
3. Торговые площади	8,7%	8,1%	9,4%

Таблица 476. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,5%	5,4%	13,5%
2. Стрит-ритейл	9,0%	5,5%	12,6%
3. Торговые площади	9,3%	5,5%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,6%	4,8%	12,4%
2. Стрит-ритейл	8,3%	4,6%	12,0%
3. Торговые площади	8,7%	4,8%	12,7%

516



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

11.1.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ - СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

11.1.2.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 491. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,2%	8,4%	12,0%
2. Стрит-ритейл	8,2%	7,2%	9,2%
3. Торговые площади	9,3%	8,3%	10,3%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,8%	8,1%	9,4%
2. Стрит-ритейл	7,5%	6,9%	8,1%
3. Торговые площади	8,0%	7,5%	8,5%

Таблица 492. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,2%	4,5%	15,8%
2. Стрит-ритейл	8,2%	3,4%	13,0%
3. Торговые площади	9,3%	4,6%	14,0%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,8%	4,2%	13,4%
2. Стрит-ритейл	7,5%	3,7%	11,3%
3. Торговые площади	8,0%	4,2%	11,8%

530

Передан через Диадок 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 144 из 160



Вакантность: Москва и Санкт-Петербург

6,4% Вакансия в торговых центрах Москвы: IV кв. 2024 г.

По итогам 2024 г. уровень вакантности снизился на 0,5 п.п. относительно III квартала 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 нашим оценкам, 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.

3,1% Вакансия в торговых центрах Петербурга: IV кв. 2024 г.

Уровень вакантности в Петербургских ТЦ в IV квартале 2024 г. продолжил снижение, уменьшившись на 0,3 п.п. относительно прошлого квартала. Такая динамика обусловлена высокой активностью ритейлеров и дефицитом новых торговых помещений.

Показатель вакантности на конец текущего года уменьшился более чем в два раза по сравнению с аналогичным периодом 2023 г., что стало возможным благодаря аренде пустующих площадей магазинов IKEA маркетплейсом «Мегамаркет» (более 55 000 кв. м) во II квартале 2024 г.

Несмотря на то что в 2025 г. к вводу ожидается пять новых торговых объектов, уровень вакантности увеличится незначительно. По нашим прогнозам, показатель может достичь 3,7% в среднем по городу.

Динамика уровня вакантности торговых площадей в торговых центрах Москвы и Петербурга



Источник: Nikoliers

Ключевые события

- > Денежно-кредитные условия продолжают ужесточаться: за III квартал 2024 г. дважды повысилась ключевая ставка. Ключевая ставка оказывает влияние на стоимость заемного финансирования (и по вновь заключаемым кредитным договорам, и по действующим, в которых указана «плавающая» ставка). Таким образом, складываются условия, при которых неизбежны замедления двусторонних процессов на рынке торговой недвижимости.
- > В сентябре состоялось торжественное открытие ТРЦ Kuzminki Mall. Технически объект был открыт в I квартале 2024 г. По итогам 2024 г. Kuzminki Mall станет наиболее крупным новым объектом на столичном рынке торговой недвижимости.
- > На масштабный редевелопмент закрылся ТЦ «Тройка», работающий на рынке с 2008 г. Общее предложение действующих объектов сократилось на 61 тыс. м² (GLA), т.е. на +0,7%.
- > Развитие российских операторов и экспансия новых международных брендов продолжались. Однако в 3 квартале 2024 г. многие ритейлеры начали пересматривать планы по развитию.



Евгения Хахбердиева
Региональный директор
департамента торговой
недвижимости NF Group

«Торговая недвижимость Москвы продолжает активно развиваться, предлагая рынку новые формы и направления развития. На протяжении нескольких последних лет, мы часто говорили об активной загрузке малоформатных торговых центров, а теперь пришло время осваивать новую форму коммерции в рамках жилья комплексно - ведь ее доля в застройке увеличивается до 30%. Создаваемые форматы могут стимулировать развитие нового предложения для жителей различных локаций в сфере образования, досуга, спорта и медицины.

Параллельно мы продолжаем фиксировать рост запросов на реконструкции существующих торговых центров, что также отвечает вызовам времени и крайне низкому сформированному новому предложению».

Основные показатели*

Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	14,8 / 7,6
Открыто в I-III кв. 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	155,2 / 84,4
Планируется к открытию в 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	=195,2 / =117,2
Доля вакантных площадей, %	6,50% (-1,9 п.п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м²/год	0 – 180 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	0 – 50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	9 000 – 25 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	1 500 – 4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей	580

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
 ** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.
 *** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы
 Источник: NF Group Research, 2024.





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Важная информация. В случае, когда по категории городов данных было недостаточно, соответствующие строки не заполнены. При оценке объектов, находящихся в категории городов, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 27. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	9,9%	12,0%
2. Стрит-ритейл	11,8%	10,8%	12,8%
3. Торговые площади	11,7%	10,7%	12,7%

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	7,0%	14,9%
2. Стрит-ритейл	11,8%	7,6%	16,0%
3. Торговые площади	11,7%	7,6%	15,7%



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 кривой бескупонной доходности облигаций сроком обращения 10 лет, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности за последние 48 месяцев до даты оценки, средняя доходность за месяц по ним составила 11,69%

► 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 торговый помещений в г. Москве составляет от 3,5 до 5 мес. Для расчетов используется среднее значение равное 4,25 мес.

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	-				
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

► 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 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 28.02.2025 17:16 GMT+03:00
181153b8-8849-4e1d-bb18-ff645ff6396c
Страница 147 из 160



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 17,45%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	11,69%
Премия за специфический риск	0,63%
Премия за низкую ликвидность	4,14%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	17,45%

Источники: Анализ Исполнителя



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

Продается здание, 1 295 м²

Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Кировское, ул. Советская, 105/9 [На карте](#)
 // Новорязанское шоссе 100 км от МКАД // Новогорьское шоссе 78 км от МКАД

136 000 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену:
 Например, 1 211 920 000

Цена за метр 105 020 Р
 Налог НДС включен 22 666 666 Р

+7 966 062-76-43
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 103236517
 Документы проверены

Площадь 1 295 м² Этажность 2

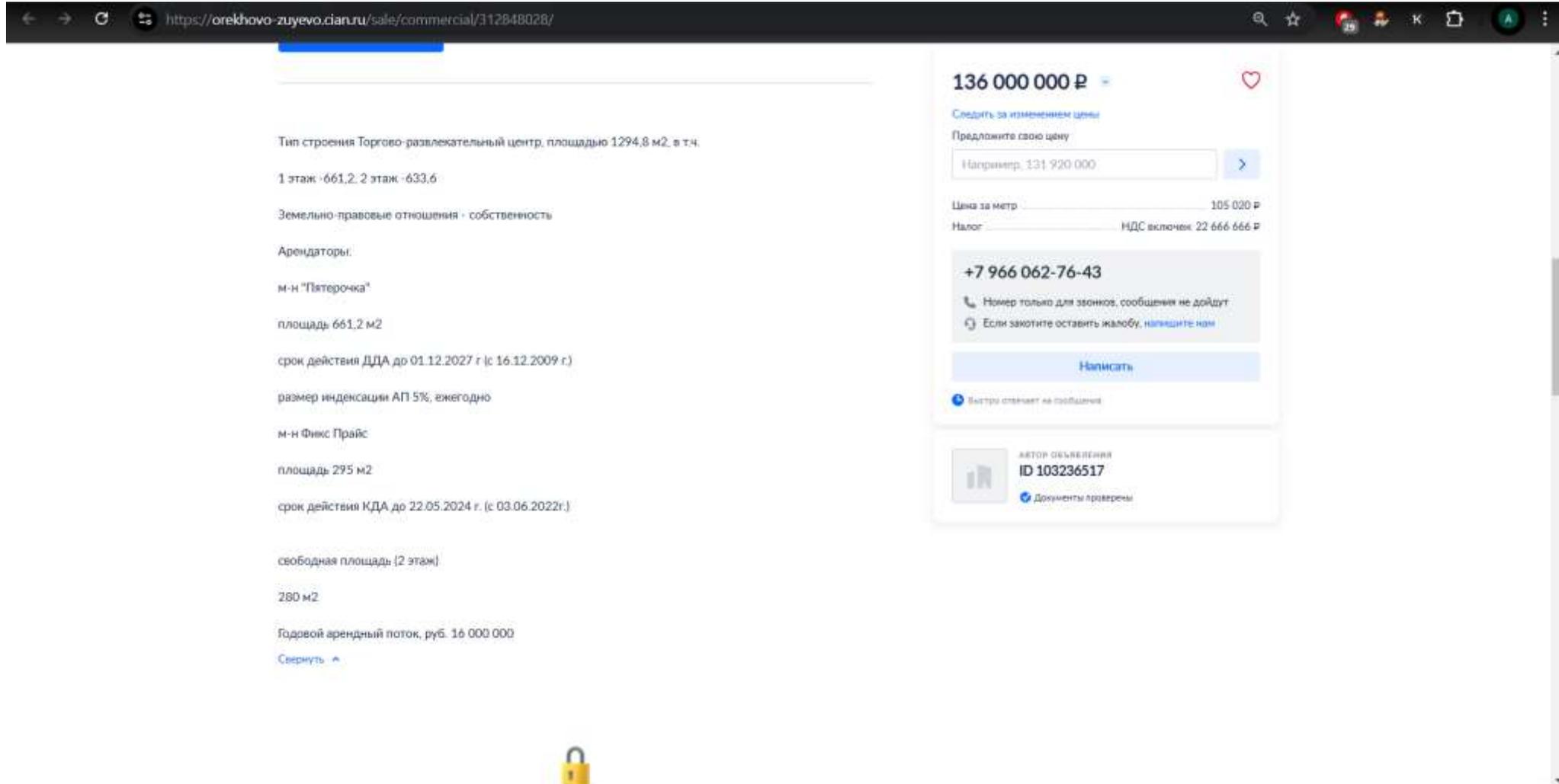
Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

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



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода



https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/312848028/

136 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 131 920 000

Цена за метр 105 020 Р

Налог НДС включен: 22 666 666 Р

+7 966 062-76-43

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АКТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 103236517

Документы проверены

Тип строения Торгово-развлекательный центр, площадью 1294,8 м2, в т.ч.

1 этаж -661,2; 2 этаж -633,6

Земельно-правовые отношения - собственности

Арендаторы:

м-н "Петерочка"

площадь 661,2 м2

срок действия ДДА до 01.12.2027 г. (с 16.12.2009 г.)

размер индексации АП 5%, ежегодно

м-н Фикс Прайс

площадь 295 м2

срок действия КДА до 22.05.2024 г. (с 03.06.2022г.)

свободная площадь (2 этаж)

280 м2

Годовой арендный поток, руб. 16 000 000

Вернуть



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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

Продается здание (B)

Московская область, Чехов муниципальный округ, Утешино деревня, 18 [На карте](#)
 А Синферопольское шоссе 48 км от МКАД А Варшавское шоссе 50 км от МКАД

55 000 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Например, 50 000 000

Цена за метр 87 302 Р
 Налог ЮЧН

+7 964 631-88-01
 Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если хотите оставить заявку, [напишите нам](#)

Написать

Агентство недвижимости Persona Estate

Площадь: 630 м²
 Отметить: 1
 Ключ: B

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения

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



Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

https://www.cian.ru/sale/commercial/313001905/

Фотографии (3) Описание Расположение Похожие объявления Данные: 630 м²

Готовый арендный бизнес с арендатором - магазин "Верный" с потенциальным сроком окупаемости до 7,5 лет

ГАБ представляет собой отдельно стоящее здание: торговый комплекс, долгосрочный договор аренды до 2032 года + продуктовый торговый павильон

Ставка арендной платы по годам согласно договору:

Год	в месяц	в год
2025 (1 год)	495 000	5 820 000 руб.
2026 (2 год)	519 290	6 231 474 руб.
2027 (3 год)	556 003	6 672 039 руб.
2028 (4 год)	595 313	7 143 752 руб.
2029 (5 год)	637 401	7 648 816 руб.
2030 (6 год)	682 466	8 189 587 руб.
2031 (7 год)	730 716	8 768 591 руб.
2032 (7,5 год)	191 189	4 694 265 руб.
ИТОГО (7,5 лет)		55 168 524 руб.

Общая площадь здания - 610 м2
 Общая торгового павильона - 30 м2
 Земельный участок - 1 700 м2 в собственности

Свернуть

55 000 000 Р ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например: 50 250 000 ➤

Цена за метр 87 302 Р

Налог УОН

+7 964 631-88-01

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

✉ Написать, если пользователь в сети

Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте.
- Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

[Напишите автору](#)

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



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29. На карте
 // Ториковское шоссе: 44 км от МКАД // Новониневские шоссе: 46 км от МКАД

195 000 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Например, 119 150 000

Цена за метр: 105 692 Р
 Налог: УСН

+7 985 700-04-80
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро ответит на сообщения

АИ АПЕКС агентство недвижимости Алекс-Недвижимость

АИ АПЕКС Аленсей Ерманов Сопровождал

Площадь: 1 845 м²
 Этаж: 1 из 2
 Планировка: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/283757978/

Фотографии (12) Описание Расположение Поиск объявлений Свободное назначение, 1845 м²

195 000 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например, 189 130 000

Цена за метр 105 692 Р
Налог УОН

+7 985 700-04-80

Номер только для звонка, сообщения не идут
Если хотите оставить жалобу, нажмите «Нет»

Написать

Быстро ответить на сообщения

АИ АПЕКС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Алекс-Недвижимость

АИ АГЕНТОР
Алексей Ермаков
Сотрудник

Лот 552324 Предложение от Собственника! Продажа здания ТЦ районного значения (готовый арендный бизнес) 1845 м2 (1ый этаж: 1464,5м2, 2ой: 380,6м2) в 38 км от МКАД в г.Электросталь. Первая проезжая и проходная линия. Интенсивный трафик. Пересечение Центрального и Южного районов. Центр жилого массива. Вблизи: Сбербанк, Бургер Кинг, городской продуктовый "Южный Рынок", остановки общественного транспорта. Население в зоне транспортной доступности 157000 человек. Бесплатная наземная Парковка 20м/м. Несколько отдельных входов с фасада, и со двора. Потолок 6м. Витринные окна. Все центральные коммуникации. Взорный Арендатор "Магнит" (ДДА до 2027г; индекс 5%), так же Теле2, Мгта лаунж, Курный дом, аптека Феода, и др. Земля в аренде до 2030г. Кап ремонт 2017г. ГАП 22млнр + м/у. Продажа по ДКП. Возможный профиль: ГАБ, арендный бизнес ТЦ, ТРЦ. Инвестиция в арендный бизнес, ОСЗ акции, Здание в г.Электросталь и другое.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лядо: Алексей Владимирович, доб. 322, ЛОТ 552324

Свернуть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

Связаться со мной Кадрастовый номер Хочу посмотреть

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

Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

Участок 15 сот. (промназначения)

7 000 000 Р

466 667 Р за сотку

8 958 461-18-42

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо

На Авито с февраля 2016

Документы проверены

Рейтинг: 4.95 (100 оц.)

Объявленный пользователем

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние от МКАД: 60 км

Расположение

Московская обл., г.о. Ступино, с. Березнецово, Садовая ул., 18

Новокаширское шоссе, 60 км

Показать карту

Описание

Продам участок под коммерческое использование

ДОКУМЕНТЫ НА УЧАСТОК НЕ ВЫСЫЛАЮ, только после личной встречи на месте

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

Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

The screenshot shows a web browser displaying an Avito advertisement for a land plot. The URL is https://www.avito.ru/malina/zemelryye_uchastki/uchastok_15_sot_promyaznacheniya_3261641908?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyQntzOjEzOjIsb2NhbFBy...

7 000 000 Р
466 667 Р за сотку

Расположение
Московская обл., г.о. Ступино, с. Барзнецово, Садовая ул., 18
Новокашарское шоссе, 60 км [Показать карту](#)

Описание
Продам участок под коммерческое использование.
ДОКУМЕНТЫ НА УЧАСТОК НЕ ВЫСЫЛАЮ, только после личной встречи на месте (кадастровый номер пришло).
Не агентство, покупался и оформлялся для постройки своего строительного магазина, но пока передумал.
Вид разрешенной деятельности - магазин.
Первая линия на трассе А108, выезд с трассы.
Трафик сумасшедший.
Участок прямоугольной формы, обнесён забором.
Отсыпан выезд и половина участка щебнем, грузовик выезжает в любое время года.
Электричество есть (возможно изменение мощности, трансформатор рядом).
Возможен обмен на строительную технику (сб, манипулятор, кран), легковое авто.

№ 3261641908 · 7 февраля в 13:39 · 1543 просмотра (+6 сегодня) [Пожаловаться](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? · Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Avito с февраля 2016
[Документы продавца](#)
Земельный участок: -5,06 тонн CO2

[В объявлении пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

Похожие объявления

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Avito Журнал · Блог · Польза · Голосование · Карта сайта

Avito — сайт объявлений России. © ООО «ЭФ СИ ДЖИ» 2017–2025. [Правила Avito](#)
Политика конфиденциальности · Оплата услуг на Avito · Мы принимаем заказы
Avito не несет ответственности за содержание объявлений.

ЧК · Я · Видео

Сообщения

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

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

https://www.avito.ru/milnevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_4499125562?context=N4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOJErOIsb2NHbFB...

Участок 40 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить земелью

16 000 000 Р
400 000 Р за сотку

8 958 710-19-11

Написать сообщение
Отвечает оперативно

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще варианты? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Юрий
Агентство
На Авито с июня 2016
Результаты проверены

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 40 сот. Расстояние от МКАД: 57 км

Расположение

Московская обл., г.о. Ступино, А-10В, 317-й километр
Новокашарское шоссе, 57 км [Показать карту](#)

Описание

Участок 40 сот. (промназначения)
Продам участок площадью от 40 соток до 2,6 Га.

Сообщения

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

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/milnevo/zemelnyye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_4499125562?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YFoxOntzOJErOIsb2NHbFB...

Описание

Участок 40 сот. (промназначения).
Продам участок площадью от 40 соток до 2,6 Га.
Асфальтированный подъезд, электричество на участке. Первая линия от автодороги А-108 (второй бетонки), съезд в село Ивановское городской округ Ступино и сразу слева участок. Расположен в 7 км от Федеральной трассы М-4 Дон и в 17 км от Федеральной трассы М-2 Симферопольское шоссе. ОТЛИЧНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ.
Участок расположен
Земли населённых пунктов
Территориальная зона: П (земля промышленного назначения).
ВРН: на сегодняшний день склады (по заявлению собственника можно перевести еще в 50 разных видов разрешенного использования согласно ГПЗУ), ГПЗУ вышло по запросу.
Сейчас это большой участок, который я развиваю под покупателя, цена от 360000 до 400 000 за сотку.
Кадастровый номер:
50.33.0010292.1019 (это участок 30 соток)
Маленькие участки на кадастровой карте выделены для подведения 150 КВт электричества на каждый.
Есть вопросы - звоните, отлично говорю по русски...
Идеальное место для строительства:
Магнита, Питерочки, Дикси, Гипермаркета Да и т д (очень большой трафик...) Склада
Производственной базы
Автостоянки
АЗС
Рынка
И т. д.
#земли под склад #
#промзона#
#участок пром назначения #
#участок под производство #

16 000 000 Р
400 000 Р за сотку

8 958 710-19-11

Написать сообщение
Отправляет сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торг уместен?
Куда можно посмотреть?

Юрид
Агентство
На Авито с июня 2016
Результаты проверены

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 4499125562 - 10 февраля в 18:06 - 990 просмотров (+0 сегодня) [Появиться](#)

Похожие объявления ▾

Сообщения 0

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

Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru. The main title is "Участок 12,5 сот. (промназначения)" with a price of "4 750 000 Р" and "380 000 Р за сотку". The listing includes a photo of a plot with a road and buildings in the background. Below the photo, there are sections for "Об участке" (Area: 12.5 сот., Distance from МКАД: 39 км), "Расположение" (Location: Moscow region, Domodedovo, residential settlement of Kuz'minskoye, Park 504, Novokashirskoye highway, 39 км), and "Описание" (Description: Plot for sale, 12.5 hectares, suitable for car service or other business). A contact number "8 964 702-94-43" and a "Подписаться на продавца" button are also visible.

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



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	28.02.2025 17:16 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" КРИВОШЕЕВА, ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	40601D00860FBD493F149B566588989 с 30.05.2024 17:13 по 30.08.2025 17:13 GMT+03:00	28.02.2025 17:43 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа