

03 сентября 2021 г.

Отчет об оценке №20210903-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г.
Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 03 сентября
2021 г.





Конфиденциально

03 сентября 2021 г.

Внимание:

Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №17032021/13 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17 марта 2021 г. и заданием на оценку №1 от 26 августа 2021 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 03 сентября 2021 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 03 сентября 2021 г., составила:

141 010 000 (Сто сорок один миллион десять тысяч) рублей, 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: **126 678 000 (Сто двадцать шесть миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **14 332 000 (Четырнадцать миллионов триста тридцать две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно**



С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

A.Sitnikov@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.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Приложения	72



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



Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 03 сентября 2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальности информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00

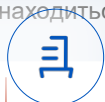
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 6 из 145

Financial

Consulting

Group



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ 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	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Приложения	72



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее – МСО)



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Приложения	72



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него. После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете от оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 27.08.2021 г. Дата оценки 03.09.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00

051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 11 из 145



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Приложения	72



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

Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19, выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Иные организации и специалисты не привлекались



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Приложения	72



<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №17032021/13 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17 марта 2021 г. и задание на оценку №1 от 26 августа 2021 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20210903-1 от 03 сентября 2021 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729 – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 03 сентября 2021 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 27 августа 2021 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 143 930 000 рублей, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 138 089 000 рублей, без НДС</p>



Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

- ▶ 141 010 000 (Сто сорок один миллион десять тысяч) рублей, 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: 126 678 000 (Сто двадцать шесть миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч) руб., без НДС, округленно
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: 14 332 000 (Четырнадцать миллионов триста тридцать две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно

Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки	19
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Приложения	72



Здание торгового центра



Источник: Данные осмотра

Здание торгового центра, внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

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

Описание местоположения Объекта оценки

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

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание объекта недвижимого имущества (здания)

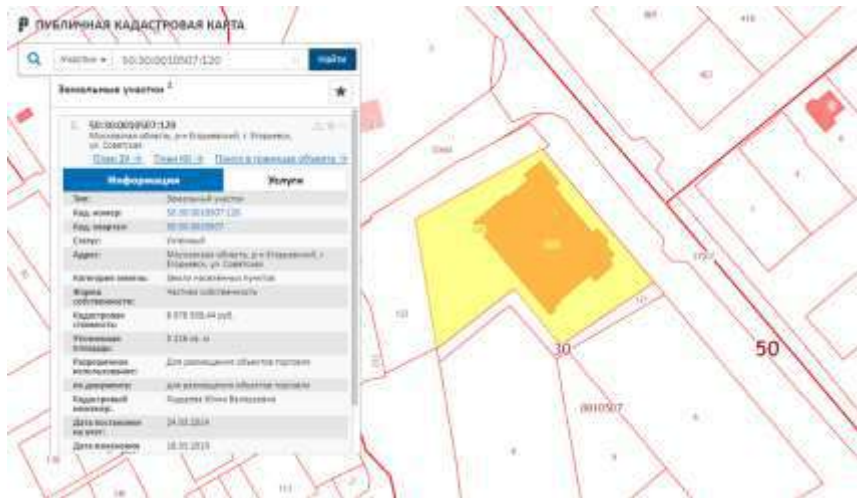
Характеристика	Значение
Адрес по данным Росреестра	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4
Тип объекта	нежилое здание
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	по назначению
Общая площадь, кв. м	3 320,9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

Источник: Данные Компании

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
 Страница 20 из 145



Схема земельного участка на публичной кадастровой карте



Источник: Открытые источники

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

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

Описание земельного участка

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

Источник: Данные Компании

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



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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



	стр.		стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	Приложения	72
Основные факты и выводы	15		
Описание Объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	24		
▶ Краткая характеристика региона	27		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	31		
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	36		

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2020(Ф)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	3,4%	4,6%	4,0%	3,9%	4,0%	4,1%
Индекс цен производителей*	(3,8)%	4,0%	2,2%	4,8%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	7,6%	6,1%	6,2%	6,2%	6,1%	6,0%

Источник: EIU

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

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 г. темп роста ВВП впервые с конца 1 кв. прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1 кв. 2021 снижения ВВП замедлились до -1,3% г/г (в 4 кв. 2020 г., по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г)
- Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1 кв. 2021 г. – рост на 0,9% г/г). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе
- В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1 кв. 2021 г.)
- Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1 кв. 2021 г. показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4 кв. 2020 г.). Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1 кв. 2021 г. – рост на 0,2% г/г). В сельском хозяйстве в 1 кв. 2021 г. сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1 кв. 2021 г.). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно)
- На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1 кв. 2021 – снижение на -4,3% г/г).оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1 кв. 2021 г. -6,0% г/г)

- В обзоре деловой активности МЭР отмечается, что оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 г. уровней)
- Согласно исследованию Банка России, в феврале российская экономика осталась на траектории роста. Ухудшение ряда макроэкономических показателей в годовом выражении связано со статистическим фактором (2020 г. был високосным) и не отражает текущие тенденции
- В отраслях внутреннего конечного спроса (потребительские и инвестиционные отрасли) в целом рост вернулся на свою среднесрочную траекторию после завершения процесса восстановления, сопровождавшегося повышенными темпами роста. При этом в некоторых потребительских отраслях производство сдерживается перебоями в трансграничных поставках (автомобилестроение), эпизоотической ситуацией (производство мяса кур и свиней), нехваткой рабочих-мигрантов (строительство). Вместе с тем в отраслях промежуточного потребления и экспортных отраслях происходит активный восстановительный рост. Ему способствует улучшающаяся конъюнктура на мировых товарных рынках
- Кредитная активность остается высокой как в корпоративном, так и в розничном сегменте благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки. Это продолжает оказывать поддержку дальнейшему расширению внутреннего спроса

Инфляция и рост цен производителей

- По данным Банка России, достижение годовой инфляцией локального пика 5,8% в марте, вероятно, сменится снижением в апреле благодаря статистическим эффектам высокой базы апреля 2020 г. При этом дальнейшее замедление годовой инфляции может идти медленно в связи с инерционностью динамики цен и сохраняющимся преобладанием краткосрочных проинфляционных факторов. Давление вверх на потребительские цены из-за роста издержек сохраняется, причем частично рост издержек носит устойчивый во времени характер
- Так, в случае продолжения «суперцикла» на глобальных товарных рынках в условиях сохранения околонулевых процентных ставок и продолжения политики количественного смягчения в крупнейших мировых экономиках вероятен дальнейший рост цен на сырьевые товары российского экспорта и импорта (циклический фактор). Перестройка структуры потребительского спроса в России и в мире под постковидную новую норму вызывает дефицит предложения на рынках товаров (например, полупроводников и чипов), услуг (например, по цифровизации бизнес-процессов) и труда (например, специалистов в области информационно-компьютерных технологий), для восполнения которого требуется время. Это является структурным фактором роста издержек

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00

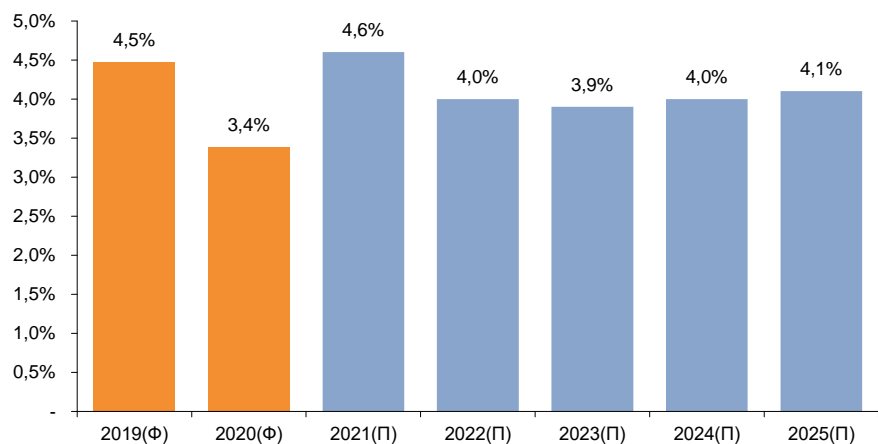
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 24 из 145

Financial
Consulting
Group

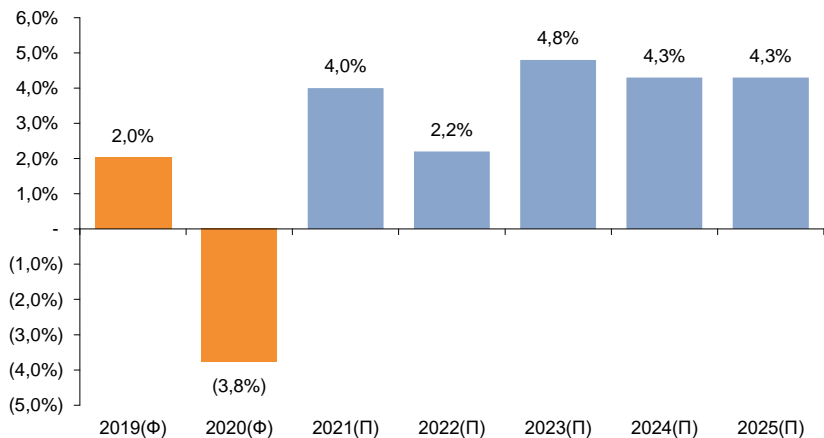


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2025 гг.



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

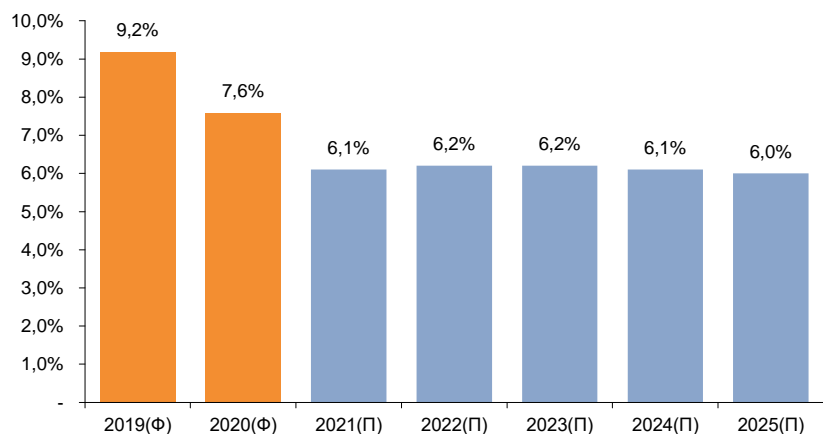
Инфляция и рост цен производителей (продолжение)

- ▶ Влияние потребительского спроса в условиях роста издержек приобретает более выраженный проинфляционный характер. Низкая эластичность предложения на краткосрочном горизонте в условиях сохраняющихся логистических затруднений и роста издержек способствует повышению темпа роста цен в сегментах, в которых спрос уже восстановился или быстро восстанавливается. В результате реакция цен на изменение спроса стала асимметричной: при росте спроса цены растут быстрее, чем снижаются при понижении спроса
- ▶ Основные показатели устойчивых инфляционных процессов (включая трендовую инфляцию, модифицированную базовую инфляцию, медианную инфляцию, показатели сезонно-скорректированного роста цен по продовольственным, непродовольственным товарам и услугам) превышают 4% в пересчете на год. Снижение темпов роста этих показателей до 4% будет происходить постепенно, по мере возврата денежно-кредитной политики к нейтральной. Это заложит основу для возврата годовой инфляции к 4,0% в 2022 г.
- ▶ По данным исследования МЭР, В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA1 (0,57% м/м SA месяцем ранее). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее). В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале). По оценке МЭР, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесячном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 4,6%, в 2022 г. – 4,0%, что сопоставимо с целевым уровнем инфляции

Платежный баланс

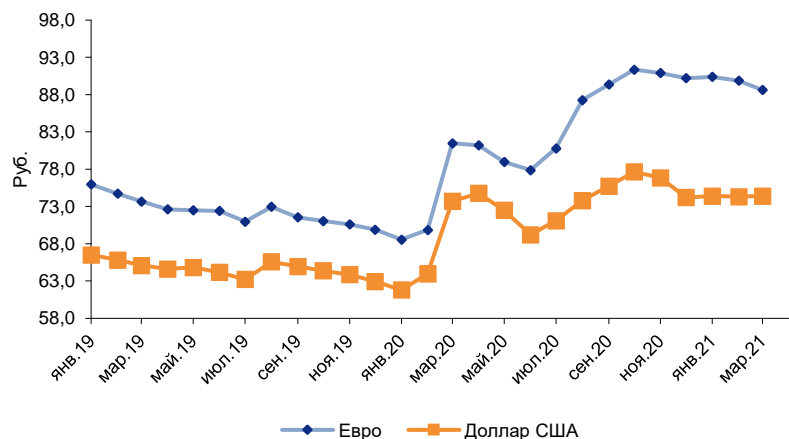
- ▶ По оценке Банка России, В 1 кв. 2021 г. динамика оборотов внешней торговли товарами России улучшилась. Сокращение экспорта товаров к аналогичному периоду предыдущего года в 1 кв. 2021 г. оказалось менее значительным, чем в 4 кв. 2020 г., из-за роста физических объемов поставок, в том числе поставок российского газа в связи с повышенным спросом в Европе из-за холодной погоды. Поддержку экспорту оказала и благоприятная ценовая конъюнктура на международном рынке
- ▶ Импорт быстро восстанавливался по сравнению с аналогичным периодом прошлого года из-за роста деловой активности в отраслях обрабатывающей промышленности в России. В 1 кв. 2021 г. его годовой рост обеспечивался в большей степени за счет восстановления спроса на импортные товары

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2019 – 1 кв. 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA после 5,6% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA)
- ▶ Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек
- ▶ В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Валютный курс

- ▶ Курс рубля с начала июня 2020 г. продолжает снижение по отношению к доллару США. К ожиданиям значительного увеличения объема предложения добавились риски введения дополнительных внешних финансовых ограничений, в том числе расширение санкций против российского суверенного долга
- ▶ Средний номинальный курс доллара к рублю в марте 2021 г. составил 74,4 руб. против 74,3 руб. в феврале 2021 г. Средний номинальный курс евро к рублю в марте 2021 г. составил 88,63 руб. против 89,9 руб. в феврале 2021 г.
- ▶ По состоянию на 29 июля 2021 г. курс доллара составил 73,6088 руб./долл., а курс евро – 86,9173 руб./евро

В марте сохранилось повышенное инфляционное давление, в том числе из-за действия устойчивых проинфляционных факторов на стороне спроса и предложения. Мягкая денежно-кредитная политика и бюджетные меры продолжают поддерживать экономическую активность и внутренний спрос, в том числе через рост спроса на кредиты. Восстановление мировой экономики позитивно влияет на динамику российского экспорта и смежных отраслей, а также приводит к росту цен на мировом товарном рынке. В такой ситуации действие устойчивых факторов инфляции будет ослабевать, но постепенно, что обуславливает необходимость перехода к нейтральной денежно-кредитной политике. В итоге возврат годовой инфляции к 4,0% задержится до первой половины 2022 г.

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 26 из 145



Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 690 863 чел. на 2020 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 27 из 145

Financial
Consulting
Group



Краткая характеристика региона (2/2)

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

Транспорт

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

Краткая характеристика г. Егорьевска

Основная информация

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

Экономика

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

Транспорт

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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



Основные показатели

Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	13,76/6,89
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	68/39,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2021 г. (площадь общая/ арендопригодная), тыс. кв. м	916/506,9
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-15 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	532,5

Источник: Knight Frank Research, 2021

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

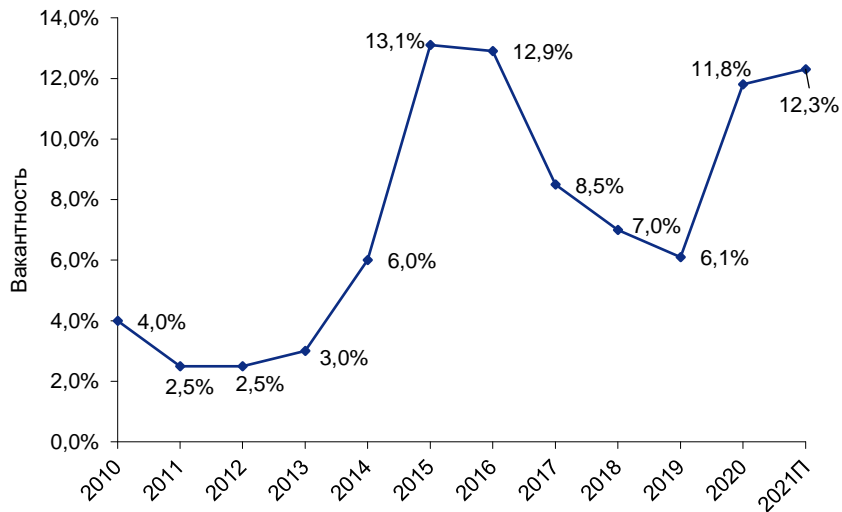
Предложение

- ▶ По данным компании Colliers, за 1 кв. 2021 г. рынок торговой недвижимости Московского региона пополнился двумя объектами — ТРЦ «Гравитация» (18 500 кв. м) и ТРЦ «Солис» (11 000 кв. м). Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона увеличилась пропорционально изменению статистики численности населения Москвы и ближайших городов-спутников до 616 кв. м на 1 000 жителей к 1 января 2021 г. До конца года ожидается рост показателя до 652 кв. м.
- ▶ В 2021 г. ожидается увеличение доли новых торговых объектов в классических форматах ТЦ и ТРЦ (до 76%), наименьшая доля в ТПУ-форматах — 3%. Средний уровень вакантности на 1 кв. 2021 г. плавно снизился на 0,2 п.п. и составил 10,5% (против 10,7% в 4 кв. 2020 г.). Снижение показателя было связано с улучшением эпидемиологической ситуации в стране и с сокращением отставания пешеходного трафика в торговых центрах, особенно в праздничные дни
- ▶ На основе аналитики Knight Frank, установлено, что объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику (-70%). На 2021 г. анонсирован ввод нового предложения на уровне 520 кв. м, более 40% которого – перенос с 2020 г.
- ▶ На фоне нестабильной экономической обстановки, вызванной пандемией и экономическим кризисом, основная политика девелоперов – удержание арендаторов, у ретейлеров – оптимизация торговых точек. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились под влиянием ограничительных мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса
- ▶ Возможен перенос сроков ввода около 50% объектов, ранее анонсированных к открытию в 2021 г. Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло 2 новых бренда, что на 50 % ниже показателя 2020 г. (4 бренда)

Спрос

- ▶ В этом году на московский рынок вышли сразу четыре международных бренда одежды, в числе которых итальянский Shikkosa, австрийский Northland и американский The Frankie Shop, а также ECCO, открывшая первый магазин детской одежды в Москве ECCO Kids
- ▶ За 1 кв. 2021 г. российский рынок покинул бренд Bath & Body Works. Тем временем продуктовые ритейлеры продолжают активно развиваться. Так, «ВкусВилл» планирует открыть 70 дарксторов, чтобы разгрузить сборку заказов в магазинах и увеличить саму долю заказов. Сеть продуктовых гипермаркетов «Лента» создает конкурента крупным фуд-игрокам малого формата
- ▶ Первые магазины «у дома» планируется открыть уже в 2021 г. «Магнит», в свою очередь, акцентировал внимание на создание DIY-форматов строительных магазинов под товарным знаком «Магнит Мастер». Процесс диджитализации сейчас используют многие крупные игроки, такие как «Пятерочка», «Перекресток» и IKEA

Динамика вакантности в торговых центрах г. Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2021



Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 кв. м)	0 - 8 000	1,5-4
DIY (> 5 000 кв. м)	0 - 6 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	5-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	7-9
<i>Операторы торговой галереи:</i>		
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-10
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря	500-700	0 - 16 000
	300-500	0 - 25 000
	150-300	8 000 - 18 000
	100-150	16 000 - 36 000
	50-100	25 000 - 80 000
0-50	45 000 - 100 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>		
Food-court	45 000 - 120 000	10-15
Кафе	15 000 - 90 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
Источник: Knight Frank Research, 2020

Прогноз

- ▶ Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2021 г. составит 506 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров в два раза больше прошлогоднего показателя
- ▶ В 2021 г. к открытию заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Город Косино» (72 тыс. кв. м), ТЦ на месте рынка «Садовод» (50 тыс. кв. м), ТРЦ «Павелецкая Плаза» (35 тыс. кв. м) Существует вероятность корректировки даты ввода 30–40% новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2021 г. Однако сокращение объемов ввода не будет существенным, так как часть объектов уже находится в высокой степени готовности и девелоперам невыгодно переносить дату ввода на финальной стадии реализации проекта.
- ▶ Помимо community-центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу
- ▶ Восстановления трафика ТЦ в России до докризисного уровня можно ожидать не ранее 4 кв. 2021 г., а по некоторым сегментам, например развлекательным центрам и кинотеатрам, – не ранее конца 2021 г. Во-первых, определенные ограничения, связанные со сдерживанием распространения вируса, физически уменьшат «пропускную» способность объектов, во-вторых, покупательское поведение претерпит изменения: это и естественная осторожность после прошедших месяцев, и снижение покупательских возможностей, и переориентация на онлайн-шопинг
- ▶ На фоне текущей эпидемической и экономической ситуации прогнозируется рост вакансии до 12,5–13% к концу года при стабилизации текущих условий



Сводные данные рынка купли продажи

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	41 700	201 200	124 200	42 000	207 900	109 500
	Северо-восток	43 200	222 800	105 500	30 000	176 300	92 200
	Восток	44 500	268 900	121 200	30 000	198 200	89 300
	Юго-восток	47 000	315 500	133 000	37 100	200 000	114 300
	Юг	44 000	315 000	139 500	47 600	217 400	116 900
	Юго-запад	55 300	306 400	158 500	48 100	262 000	135 300
	Запад	47 000	302 800	146 900	45 000	250 000	134 900
	Северо-запад	40 000	290 800	132 400	39 500	207 000	111 500
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 700	157 900	86 000	40 000	97 100	70 000
	Северо-восток	24 400	184 100	80 300	24 400	123 400	71 000
	Восток	18 800	148 000	64 600	21 000	110 300	58 300
	Юго-восток	28 500	157 700	75 600	26 000	128 700	71 800
	Юг	24 000	184 300	98 600	31 600	128 900	89 500
	Юго-запад	25 800	205 400	97 200	25 800	157 100	80 600
	Запад	25 000	191 900	84 500	25 500	114 100	56 500
	Северо-запад	32 500	208 000	106 400	50 000	180 900	99 300
от ММК до БМК	Север	17 100	120 000	55 300	21 600	91 900	53 800
	Северо-восток	15 000	123 300	53 900	22 500	109 100	51 400
	Восток	15 000	115 500	50 800	15 000	89 200	47 300
	Юго-восток	15 200	124 000	47 600	15 200	103 000	45 400
	Юг	19 100	151 200	69 000	19 100	110 000	61 000
	Юго-запад	18 600	131 000	70 700	24 800	118 800	57 200
	Запад	23 900	145 800	64 400	16 000	102 900	52 200
	Северо-запад	17 800	169 700	64 900	17 000	124 400	61 900
за пределами БМК	Север	17 800	112 200	51 000	22 000	100 000	48 800
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 800	113 900	48 500	18 400	77 300	42 400
	Юго-восток	16 500	121 100	55 900	13 900	100 000	46 300
	Юг	14 300	139 100	59 700	14 300	132 500	53 900
	Юго-запад	15 100	112 400	48 200	18 000	80 000	35 800
	Запад	12 000	125 000	38 100	-	-	-
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

17.09.2020 17:29:00 передан через Диадок 03.09.2020 11:29 GMT+03:00

051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 33 из 145

Financial
Consulting
Group



Сводные данные рынка аренды

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	6 000	50 000	17 900	6 000	24 000	13 200
	Северо-восток	4 000	51 700	15 600	4 200	30 000	13 000
	Восток	4 700	64 700	18 200	5 400	24 000	12 800
	Юго-восток	6 200	56 400	21 600	4 800	28 500	14 300
	Юг	5 800	67 100	21 200	5 800	30 000	13 200
	Юго-запад	6 000	66 000	23 000	7 200	36 000	16 900
	Запад	5 900	60 000	20 900	5 900	32 000	15 900
	Северо-запад	5 700	62 700	21 000	5 400	32 000	15 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 000	48 000	15 800	4 200	24 000	10 900
	Северо-восток	4 800	36 000	14 800	4 500	24 000	9 900
	Восток	4 000	30 000	10 900	3 800	22 800	10 300
	Юго-восток	3 600	36 000	12 500	3 600	24 000	10 800
	Юг	4 900	43 900	16 800	4 200	25 900	12 300
	Юго-запад	3 600	36 000	13 700	4 700	23 600	12 500
	Запад	3 600	32 200	12 700	3 900	19 200	10 100
	Северо-запад	4 200	48 600	15 500	5 400	30 000	13 800
от ММК до БМК	Север	3 800	24 000	10 500	3 600	16 800	9 000
	Северо-восток	3 300	36 000	13 400	4 200	20 200	8 800
	Восток	3 200	30 000	9 900	3 500	13 200	7 600
	Юго-восток	3 400	24 000	9 600	3 400	16 600	8 600
	Юг	3 000	30 000	10 900	4 100	20 700	9 300
	Юго-запад	3 600	36 000	12 600	3 800	18 500	9 400
	Запад	3 600	30 400	12 100	4 800	18 000	9 500
	Северо-запад	3 600	30 000	11 200	3 600	18 000	10 000
за пределами БМК	Север	3 000	25 000	8 400	3 000	18 000	7 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 400	20 000	9 100	3 500	16 500	6 700
	Юго-восток	3 300	30 000	11 400	3 600	17 600	8 800
	Юг	3 000	24 000	9 900	3 600	16 500	8 900
	Юго-запад	3 500	24 000	9 500	3 600	14 400	8 300
	Запад	3 300	24 000	8 100	4 000	14 000	6 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 34 из 145

Financial
Consulting
Group



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

Ставка капитализации

- Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 10,2% до 15,7%

Ставки капитализации			
Параметр	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 60, табл. 22, стр. 66, табл. 27			
Коллективное мнение оценщиков	11,3%	10,2%	12,4%
Коллективное мнение банкиров	12,1%	11,0%	13,1%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 55	13,3%	11,5%	15,7%
Среднее, %	12,23%	10,91%	13,75%

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

- Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 10,3% до 25,04%

Уровень недозагрузки			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	11,10%	10,30%	11,90%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 11.01.2021 г.), стр. 57	19,23%	14,27%	25,04%
Среднее	15,17%	12,29%	18,47%

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

- Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 2 до 14 месяцев

Сроки экспозиции

Тип недвижимости	Среднее значение, мес	Нижняя граница, мес	Верхняя граница, мес
Административные (офисные) помещения и здания	8	3	14
Торговые и развлекательные здания и помещения	6	2	11
Среднее	7	3	13

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

- Анализ рынка продажи торговых объектов в Московском регионе, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость аренды для данных объектов составляет от 39 623 до 98 237 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 63 788 руб./кв. м/год
- Критерии для составления выборки:
 - Расположение за пределами ЦКАДа, восточное, юго-восточное и южное направления
 - Тип объекта – торговые и смешанные объекты
- Выборка представлена в таблицах далее



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

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Коломна, Советская улица, 2/1, ш. Новорязанское (109 км до МКАД)	691,5	30 500 000	44 107	https://www.cian.ru/sale/commercial/241197580
Орехово-Зуево, Набережная улица, 20, ш. Горьковское (82 км до МКАД)	422,0	19 990 000	47 370	https://www.cian.ru/sale/commercial/202900590
Коломна, улица Октябрьской Революции, 366, ш. Новорязанское (102 км до МКАД)	1 259,0	75 000 000	59 571	https://www.cian.ru/sale/commercial/252793445
Воскресенский район, Воскресенск, Железнодорожная улица, 18Б, ш. Новорязанское (81 км до МКАД)	2 617,0	125 000 000	47 765	https://www.cian.ru/sale/commercial/261976037
Чехов городской округ, Чехов, Симферопольское шоссе, 1, ш. Симферопольское (51 км до МКАД), ш. Калужское (60 км до МКАД)	19 341,0	1 900 000 000	98 237	https://www.cian.ru/sale/commercial/261024631
Воскресенский район, Воскресенск, Цемгигант мкр, улица Чапаева, 14/3, ш. Новорязанское (91 км до МКАД)	142,8	8 500 000	59 524	https://www.cian.ru/sale/commercial/260133063
Орехово-Зуево, улица Красина, 28, ш. Носовихинское (83,8 км до МКАД), ш. Горьковское (85,2 км до МКАД), ш. Егорьевское (94 км до МКАД)	103,1	8 700 000	84 384	https://www.cian.ru/sale/commercial/262620393
Каширский район, Кашира, Ожерелье мкр, улица Стадионная, 16, ш. Новокаширское (106 км до МКАД)	193,0	10 000 000	51 813	https://www.cian.ru/sale/commercial/249220407
Серпуховский район, Серпухов, улица Крылова, 19, ш. Симферопольское (70 км до МКАД), ш. Калужское (97 км до МКАД)	224,0	12 450 000	55 580	https://www.cian.ru/sale/commercial/260225720
Каширский район, Кашира, Советская улица, 7, ш. Каширское (100 км до МКАД), ш. Новокаширское (97 км до МКАД)	318,0	12 600 000	39 623	https://www.cian.ru/sale/commercial/260789869
Луховицкий район, Луховицы, улица Гагарина, с12А, ш. Новорязанское (125 км до МКАД)	302,5	15 000 000	49 587	https://www.cian.ru/sale/commercial/261793014
Серпуховский район, Серпухов, улица Ворошилова, 57, ш. Симферопольское (84 км до МКАД)	313,0	16 000 000	51 118	https://www.cian.ru/sale/commercial/225932191
Коломна городской округ, Озеры, площадь Коммунистическая, 3	230,0	21 000 000	91 304	https://www.cian.ru/sale/commercial/245346390
Коломна, улица Девичье Поле, 2д, ш. Новорязанское (101 км до МКАД)	449,0	30 000 000	66 815	https://www.cian.ru/sale/commercial/260030817
Шатура городской округ, д. Левашево, 21А, ш. Горьковское (131 км до МКАД), ш. Егорьевское (119 км до МКАД)	893,0	44 950 000	50 336	https://www.cian.ru/sale/commercial/218912032
Орехово-Зуево, улица Урицкого, 70, ш. Горьковское (83 км до МКАД), ш. Носовихинское (82 км до МКАД)	1 250,0	77 000 000	61 600	https://www.cian.ru/sale/commercial/259769370
Коломна, улица Девичье Поле, 10А, ш. Новорязанское (80 км до МКАД)	1 546,0	115 950 000	75 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/253464126
Ступино городской округ, с. Верзилово, Новое Ступино мкр, улица Петра Великого, с1, ш. Каширское (80 км до МКАД), ш. Новокаширское (77 км до МКАД)	1 500,0	120 000 000	80 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/240157530
Чехов городской округ, Чехов, Симферопольское шоссе, 1, ш. Симферопольское (51 км до МКАД)	19 341,0	1 900 000 000	98 237	https://www.cian.ru/sale/commercial/14571929

Минимальное значение

39 623

Максимальное значение

98 237

Среднее значение

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00

051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 36 из 145

Financial

Consulting

Group



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

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Орехово-Зуево, Набережная улица, 20, ш. Горьковское (85 км до МКАД)	422,0	320 000	9 100	https://www.cian.ru/rent/commercial/245994445
Павлово-Посадский район, Павловский Посад, улица Кирова, 13, ш. Горьковское (50 км до МКАД), ш. Носовихинское (57 км до МКАД)	264,0	180 000	8 182	https://www.cian.ru/rent/commercial/212895015
Орехово-Зуево, улица Ленина, 127, ш. Носовихинское (83 км до МКАД), ш. Горьковское (84 км до МКАД)	237,0	213 300	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/263210896
Коломна, улица Дзержинского, 4, ш. Новорязанское (102 км до МКАД)	1 163,0	999 141	10 309	https://www.cian.ru/rent/commercial/262400725
Каширский район, Кашира, Садовая улица, 25, ш. Каширское (100 км до МКАД), ш. Новокаширское (105 км до МКАД)	214,0	171 200	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/242020341
Орехово-Зуево, улица Стачки 1885 года, 6, ш. Горьковское (85 км до МКАД), ш. Щелковское (94 км до МКАД)	750,0	300 000	4 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/244422451
Серпуховский район, Серпухов, Советская улица, 87, ш. Симферопольское (78 км до МКАД)	410,0	328 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/252255156
Воскресенский район, Воскресенск, Рабочая улица, 105, ш. Новорязанское (90 км до МКАД)	210,0	126 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/260133110
Ступинский район, Ступино, Первомайская улица, 61, ш. Новокаширское (88 км до МКАД)	432,0	259 200	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/261903455
Ступино городской округ, Михнево рп, улица Вокзальная, 28, ш. Каширское (61 км до МКАД), ш. Новокаширское (57 км до МКАД)	270,0	270 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/260271129
Воскресенский район, Воскресенск, Советская улица, 9Б, ш. Новорязанское (81 км до МКАД)	343,0	274 400	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/253788705
Луховицкий район, Луховицы, улица Пушкина, 125, ш. Новорязанское (120 км до МКАД)	353,3	285 000	9 680	https://www.cian.ru/rent/commercial/243608431
Орехово-Зуевский городской округ, Ликино-Дулево, улица Калинина, 8Б, ш. Носовихинское (74 км до МКАД), ш. Егорьевское (84 км до МКАД)	702,0	315 900	5 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/217516526
Орехово-Зуево, улица Ленина, 86, ш. Горьковское (84 км до МКАД), ш. Щелковское (93 км до МКАД)	374,0	381 480	12 240	https://www.cian.ru/rent/commercial/261856678
Серпуховский район, Серпухов, улица Горького, 36, ш. Симферопольское (68 км до МКАД), ш. Новокаширское (91 км до МКАД)	835,0	600 000	8 623	https://www.cian.ru/rent/commercial/257709649
Орехово-Зуево, улица Ленина, 44А, ш. Носовихинское (81 км до МКАД), ш. Горьковское (82 км до МКАД)	1 331,0	1 331 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/262731311
Орехово-Зуево, улица Галочкина, 30, ш. Горьковское (83 км до МКАД), ш. Носовихинское (83 км до МКАД)	350,0	420 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/263211274
Минимальное значение			4 800	
Максимальное значение			14 400	
Среднее значение			9 455	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 37 из 145



Financial
Consulting
Group

Предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения в Московской области за пределами ЦКАДа в южном, юго-восточном и восточном направлениях				
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Московская область, Чехов городской округ, д. Крюково, ш. Симферопольское (58 км до МКАД), ш. Новокаширское (65 км до МКАД)	185,0	11 000 000	595	https://www.cian.ru/sale/commercial/262654557
Московская область, Орехово-Зуево, Воронцовско-Пролетарский мкр, ш. Горьковское (85 км до МКАД), ш. Носовихинское (83 км до МКАД)	70,0	19 000 000	2 714	https://www.cian.ru/sale/commercial/261437662
Московская область, Ступино городской округ, д. Карпово	25,0	19 900 000	7 960	https://www.cian.ru/sale/commercial/251472857
Московская область, Серпухов городской округ, д. Глубоково, ш. Симферопольское (70 км до МКАД), ш. Калужское (85 км до МКАД)	6,0	1 400 000	2 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/259419478
Московская область, Егорьевский район, Егорьевск, Советская улица, 2, ш. Егорьевское (85 км до МКАД), ш. Новорязанское (105 км до МКАД)	12,0	1 500 000	1 250	https://www.cian.ru/sale/commercial/228713924
Московская область, Егорьевский район, Егорьевск, Рязанская улица, ш. Егорьевское (95 км до МКАД), ш. Новорязанское (105 км до МКАД)	10,0	1 700 000	1 700	https://www.cian.ru/sale/commercial/225159025
Московская область, Луховицкий район, Луховицы, улица Тимирязева, ш. Новорязанское (130 км до МКАД)	4,0	2 100 000	5 250	https://www.cian.ru/sale/commercial/243506619
Московская область, Серпухов городской округ, д. Нефедово, улица Школьная, ш. Симферопольское (77 км до МКАД)	16,0	2 500 000	1 563	https://www.cian.ru/sale/commercial/259039160
Московская область, Домодедово городской округ, д. Сырьево, 67, ш. Каширское (36 км до МКАД), ш. Новокаширское (47 км до МКАД)	100,0	7 500 000	750	https://www.cian.ru/sale/commercial/231303596
Московская область, Домодедово городской округ, д. Матчино, Ивушкино кп, ш. Каширское (36 км до МКАД), ш. Новокаширское (43 км до МКАД)	41,0	9 020 000	2 200	https://www.cian.ru/sale/commercial/231501158
Московская область, Егорьевский район, Егорьевск, Кирпичная улица, ш. Егорьевское (95 км до МКАД), ш. Новорязанское (97 км до МКАД)	20,0	16 000 000	8 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/251282353
Московская область, Домодедово городской округ, д. Шишкино, ш. Новокаширское (41 км до МКАД), ш. Каширское (43 км до МКАД)	180,0	16 435 400	913	https://www.cian.ru/sale/commercial/258634666
Минимальное значение			595	
Максимальное значение			8 000	
Среднее значение			2 936	

Источник: анализ Исполнителя



	стр.		стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10	Приложения	72
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
Описание Объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология оценки	40		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	46		
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	47		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	52		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	60		



Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

Подходы к оценке (ФСО №1)

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



Виды стоимости (135-ФЗ)

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

Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CZY) представлена далее

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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

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

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



Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Методология определения стоимости прав на земельный участок

▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№568-р от 06.03.2002 г. и №1102-р от 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки

▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

- **Метод сравнения продаж.** Данный метод применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков. Метод сравнения продаж является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж объектов-аналогов

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

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

Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными

- **Метод выделения.** Данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ▶ определение элементов сравнения объектов
- ▶ определение отличий каждого объекта-аналога от объекта оценки
- ▶ расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения

▶ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов

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

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

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

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

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

- **Метод капитализации дохода.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков в том случае, если есть возможность получения земельной ренты от анализируемых земельных участков. Метод капитализации дохода основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок

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

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

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

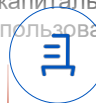
- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства, соответствующих оценочной стоимости земельного участка

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00

051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 44 из 145

Financial
Consulting
Group



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

- **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход. Метод предполагаемого использования также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности

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

Данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов

Метод предполагаемого использования также может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта

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

Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

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

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

Обоснование применимости подходов к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии п. 24 в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)

▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи

▶ Выбор подходов для оценки Объекта оценки:

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

▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

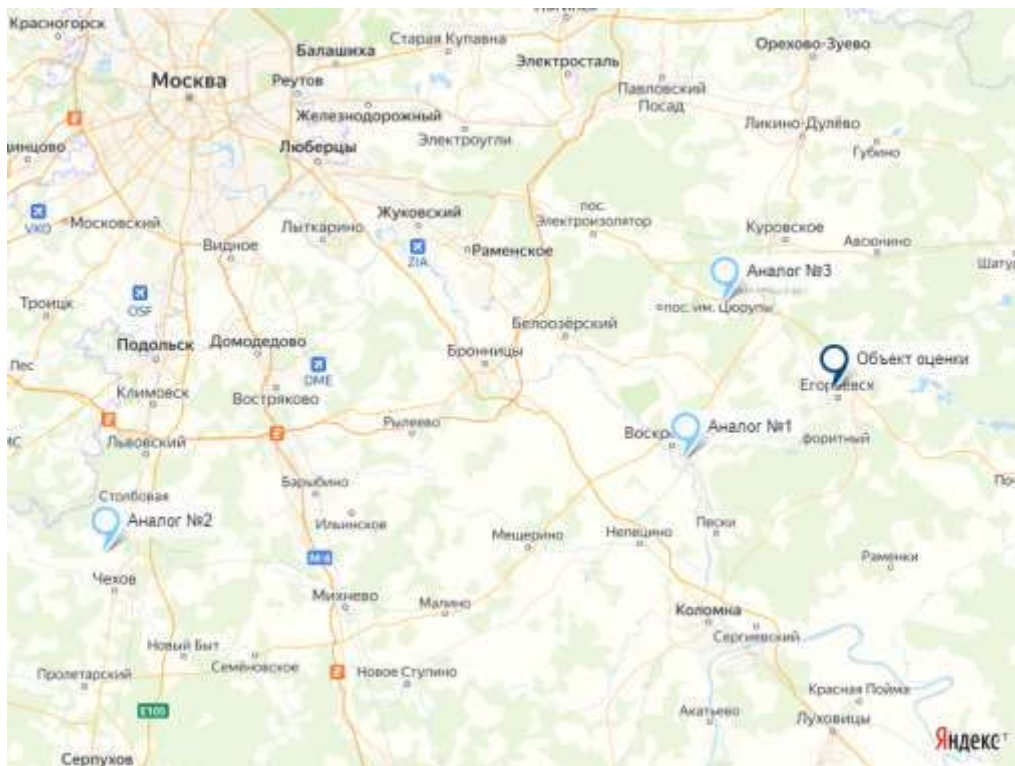
- Сравнительный подход – метод корректировок
- Доходный подход – метод капитализации по расчетным моделям

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

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

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

Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Оцениваемый объект : Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская

Объект-аналог №1: Московская обл., Воскресенск, Заводская ул., 9Б

Объект-аналог №2: Московская обл., г.о. Чехов, д. Покров

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки

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

Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

14 332 000 руб., НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4	Московская обл., Воскресенск, Заводская ул., 9Б	Московская обл., г.о. Чехов, д. Покров	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с. Хотееичи (Соболевское с/п)
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	от ММК (А-107) до 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	1 100	1 639	1 000
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли
Наличие ГПЗУ/ИРД	отсутствует	имеется	имеется	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	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021
Цена предложения за объект, руб., с НДС не облагается**		4 800 000	5 950 000	4 000 000
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		4 364	3 630	4 000
Контакты		7 916 919-31-05	7 904 755-03-05	7 900 518-60-88
Источник*		https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_1958822995	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_uchastki/uchastok_16_4_sot_promnaznacheniya_1808051724	https://www.avito.ru/kurovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1808025763

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

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



Расчет справедливой стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается		4 364	3 630	4 000
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 364	3 630	4 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 364	3 630	4 000
Дата предложения	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 364	3 630	4 000
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,64%)	(9,64%)	(9,64%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		3 943	3 280	3 614
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4	Московская обл., Воскресенск, Заводская ул., 9Б	Московская обл., г.о. Чехов, д. Покров	Московская обл., р-н Орехово- Зуевский, с. Хотейчи (Соболевское с/п)
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	(9,1%)	(9,1%)
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	1 100	1 639	1 000
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(14,7%)	(11,1%)	(15,5%)
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие ГПЗУ/ИРД	отсутствует	имеется	имеется	отсутствует
<i>Корректировка на наличие ГПЗУ/ИРД, %</i>		(9,1%)	(9,1%)	-

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>		23,8%	29,3%	24,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3 058	2 409	2 776
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,360	0,292	0,348
Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		2 748		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается		14 332 000		

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 11.01.2021 г., стр. 18. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,64%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют различное местоположение. следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 18. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК составляет коэффициент 1,1. Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила минус 9,1%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,1-1)*100\%$

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **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 11.01.2021 г., стр. 19. Зависимость коэффициента от площади строится по уравнению: $y = 0,7761x^{-0,102}$. Подробный расчет приведен в таблице далее

Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

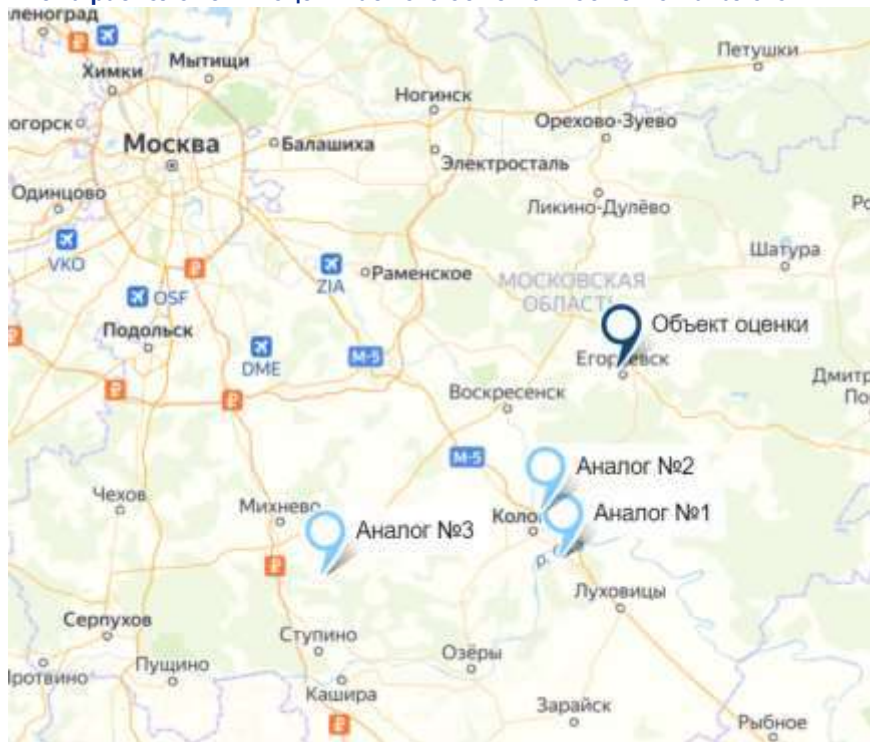
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	5 216	1 100	1 639	1 000
Коэффициент	0,32	0,38	0,36	0,38
Корректировка на площадь, %		-14,7%	-11,1%	-15,5%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на категорию и назначение земель:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют сопоставимую категорию и назначение земель, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие ГПЗУ/ИРД:** оцениваемый земельный участок, как и объект-аналог №3, представлены без ГПЗУ/ИРД, а объекты-аналоги №1 и №2 имеют разрешительную документацию на строительство, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка основывалась на данных Сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок (СРК) под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича», 2021 г., стр. 49). Диапазон корректировок на наличие ИРД составляет 10-19%. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила минус 9,1%, рассчитанная следующим образом: $1/(10\%/100\%)-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов, в связи с чем, корректировка не применялась



Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Коломна, мкр. Щурово, ул. Цементников, 3

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

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом





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



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

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4	Московская область, Коломна, мкр. Щурово, ул. Цементников, 3	Московская область, Коломна городской округ, Нижнее Хорошово село, ул. Центральная, 1	Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, стр. 1
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Общая площадь, кв. м	3 320,9	731,0	550,0	1 495,9
Тип объекта	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Инженерно-физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип планировки	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0	2 282,0	1 033,0	4 724,0
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
Наличие особых условий	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Дата предложения		03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021
Цена предложения, руб., с НДС		60 000 000	37 500 000	120 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		82 079	68 182	80 219
Ссылка*		7 901 221-01-91, https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/255402456/	7 904 566-84-04, https://ozery.cian.ru/sale/commercial/257653971/	7 901 221-58-38, https://www.cian.ru/sale/commercial/240157530/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 53 из 145



Financial
Consulting
Group

Определение справедливой стоимости сравнительным подходом				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		82 079	68 182	80 219
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество прав, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		82 079	68 182	80 219
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		82 079	68 182	80 219
Особые условия	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Корректировка на особые условия предложения		(8,0%)	(8,0%)	(8,0%)
Скорректированная стоимость, руб.		75 513	62 727	73 802
Дата предложения	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		75 513	62 727	73 802
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(9,2%)	(9,2%)	(9,2%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 563	56 954	67 010
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, Коломна, мкр. Щурово, ул. Цементников, 3	Московская область, Коломна, городской округ, Нижнее Хорошово село, ул. Центральная, 1	Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, стр. 1
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Корректировка на местоположение, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 563	56 954	67 010
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию застройки, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 563	56 954	67 010
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 563	56 954	67 010
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
Корректировка на наличие коммуникаций, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 563	56 954	67 010
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	731,0	550,0	1 495,9
Корректировка на площадь, %		(14,3%)	(16,8%)	(7,8%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		58 755	61 774	61 774

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa12df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 54 из 145

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	731,0	550,0	1 495,9
	Площадь выше 1-го этажа, кв. м 1 429,6	-	-	-
	<i>Корректировка на этажность, %</i>	<i>(3,0%)</i>	<i>(3,0%)</i>	<i>(3,0%)</i>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	56 992	45 988	59 921
Тип объекта	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
	<i>Корректировка на тип объекта, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	56 992	45 988	59 921
Инженерно-физическое состояние объектов	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	<i>Корректировка на инженерно-физическое состояние объектов, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	56 992	45 988	59 921
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
	<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	56 992	45 988	59 921
Тип планировки	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
	<i>Корректировка на тип планировки, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	56 992	45 988	59 921
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0	2 282,0	1 033,0	4 724,0
	<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i>	-4 262	-845	-4 361
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	52 730	45 143	55 560
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	52 730	45 143	55 560
	<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торе)</i>	31,5%	29,2%	25,3%
	<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>	0,301	0,324	0,375
	Удельный показатель, руб./кв. м, с НДС	51 144		
	Справедливая стоимость, руб., округленно, с НДС	169 850 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 55 из 145



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.	2021	2022	2023	2024	2025
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*	%	15,26%				
Период дисконтирования	-	0,16	0,83	1,83	2,83	3,83
Фактор дисконтирования		0,98	0,89	0,77	0,67	0,58
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	65	91	80	71	63
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	98	91	80	71	63
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	370				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	402				
Корректировка, %		-8,0%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 343, табл. 231, стр. 363, табл. 245	
Коллективное мнение оценщиков	8,90%
Коллективное мнение банкиров	8,30%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 43	
Среднее, %	9,2%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют разное местоположение. следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 44. Объект оценки и объекты-аналоги располагаются в зоне «за пределами МБК», корректировка на местоположение не применялась

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, так же, как и оцениваемый объект, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** оцениваемое здание расположено на земельном участке в собственности, так же как и здания объектов-аналогов, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, подключены к основным коммуникациям, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 260, рис. 93). Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид: $Y = 1,3983 * X^{-0,102}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	3 320,9	731,0	550,0	1 495,9
Коэффициент	0,61	0,71	0,73	0,66
Корректировка, %		-14,3%	-16,8%	-7,8%

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 11.01.2021 г., стр. 46
- ▶ 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 0,93, рассчитанный следующим образом: 1/1,08
 - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,90, рассчитанный следующим образом: 1/1,11

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

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 320,9	731,0	550,0	1 495,9
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3	731,0	550,0	1 495,9
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6	-	-	-
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	1,00	1,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,4	0,00	0,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,80			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,90			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,97	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-3,0%	-3,0%	-3,0%

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		60 000 000	37 500 000	120 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	3 320,9	731,0	550,0	1 495,9
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	5 216,0	2 282,0	1 033,0	4 724,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,57	3,12	1,88	3,16
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		-1,55	-0,31	-1,59
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Сзу)	2 748			
Корректировка, руб./кв. м		-4 262	-845	-4 361

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 58 из 145

Financial
Consulting
Group



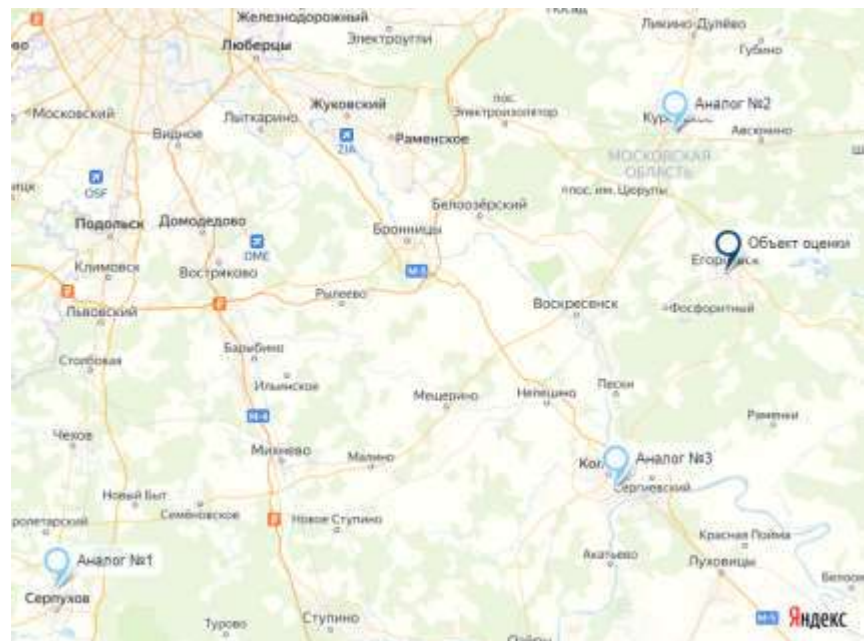
Определение справедливой стоимости сравнительным подходом

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	169 850 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	14 332 000	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	155 518 000	
4	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	129 598 000	п. 3 / 1,20
5	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	143 930 000	п. 2 + п. 4
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС		143 930 000	

Источники: Анализ Исполнителя



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1

Объект-аналог №2: Московская область, Орехово-Зуевский г.о., Куровское, ул. Кирова, 22

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

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

► В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

Общие предположения по объекту

- Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- Объект оценки имеет общую площадь 3 320,9 кв. м, арендопригодная площадь составляет 2 723,1 кв. м
- Арендопригодная площадь была определена на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 11.01.2021 г., стр. 47). Коридорный коэффициент для ТЦ составил 0,82

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

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

► Расчет арендной ставки представлен ранее

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки в рамках доходного подхода

- В рамках доходного подхода арендная ставка для Объекта оценки, оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта недвижимости
- Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м в год
- Таким образом, рыночная ставка аренды для Объекта оценки, составила: **11 060 руб./кв. м/год**, с НДС, без учета коммунальных услуг

Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду

Площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади*	Арендопригодная площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Потенциальный валовый доход, руб./год, с НДС
3 320,9	0,82	2 723,1	11 060	30 116 878

Источники: Анализ Исполнителя
* По данным ABN-group

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 60 из 145

Краткое описание оцениваемого объекта и объектов-аналогов

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1	Московская область, Орехово-Зуевский г.о., Куровское, ул. Кирова, 22	Московская область, Коломенский г.о., Коломна, пр-т Кирова, 24
Тип объекта	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	1-я линия
Общая площадь, кв. м	3 320,9	590,0	500,0	1 145,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		500 000	500 000	1 370 000
Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС		10 169	12 000	14 358
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Этаж расположения	2, техэтаж	1, 2 этаж	1 этаж	2 этажа, подвал
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип планировки	преобладает зальная	смешанная	смешанная	смешанная
Инженерно-физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения		03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021
Контакты		7 901 221-01-91	7 925 111-13-49	7 958 751-77-88
Источник*		https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/259828189/	https://www.avito.ru/kurovskoe/kommerceskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_500_m_2191076613	https://www.avito.ru/kolomna/kommerceskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1145_m_1928468283

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		10 169	12 000	14 358
Площадь, кв. м		590,0	500,0	1 145,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 169	12 000	14 358
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 169	12 000	14 358
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 169	12 000	14 358
Дата предложения	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 169	12 000	14 358
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(9,2%)	(9,2%)	(9,2%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 234	10 896	13 037
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1	Московская область, Орехово-Зуевский г.о., Куровское, ул. Кирова, 22	Московская область, Коломенский г.о., Коломна, пр-т Кирова, 24
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 234	10 896	13 037
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	1-я линия
<i>Корректировка, %</i>		-	10,0%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 234	11 986	13 037
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	590,0	500,0	1 145,0
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 62 из 145

Financial
Consulting
Group



Расчет величины ставки аренды (продолжение)				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 234	11 986	13 037
Соотношение площадей:				
	Площадь подвала, кв. м -	-	-	381,7
	Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-
	Площадь 1-го этажа, кв. м 1 891,3	290,0	500,0	381,7
	Площадь выше 1-го этажа, кв. м 1 429,6	300,0	-	381,7
	<i>Корректировка на этажность, %</i>	<i>1,0%</i>	<i>(1,0%)</i>	<i>(3,0%)</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 326	11 866	12 646
Тип объекта	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 326	11 866	12 646
Инженерно-физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 326	11 866	12 646
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 326	11 866	12 646
Тип планировки	преобладает зальная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 326	11 866	12 646
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 326	11 866	12 646
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торг)</i>		<i>10,2%</i>	<i>20,2%</i>	<i>12,2%</i>
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,427	0,216	0,357
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		11 060		

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 63 из 145



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета коммунальных услуг (к/у). Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают к/у в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от объявленных в объявлениях ценах предложений. Для расчета корректировки на торг использовались следующие источники и значения. Корректировка для всех объектов-аналогов составила округленно минус 9,2%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 343, табл. 231, стр. 363, табл. 245	
Коллективное мнение оценщиков	8,20%
Коллективное мнение банкиров	7,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 43	12,27%
Среднее, %	9,2%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в разных населенных пунктах, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 44. Объекты-аналоги и объект оценки располагаются в одной зоне - за пределами МБК (А-108), корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** объекты-аналоги №1 и №3 расположены на 1-й линии застройки, так же, как и оцениваемый объект, а объект-аналог №2 располагается внутриквартально, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 45. Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 10%, рассчитанная следующим образом: $(1,1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** оцениваемый объект представляет собой торговое помещение общей площадью 3 320,9 кв. м, смешанной планировки. Возможно деление площадей разной квадратуры. Таким образом, возможны различные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на этажность:** расчет корректировки производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 46
- ▶ 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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 64 из 145



Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,80, рассчитанный следующим образом: 1/1,25
 - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,93, рассчитанный следующим образом: 1/1,08
 - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,90, рассчитанный следующим образом: 1/1,11

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

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

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

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

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

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 320,9	590,0	500,0	1 145,0
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	381,7
Площадь цоколя, кв. м	0,0	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3	290,0	500,0	381,7
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6	300,0	-	381,7
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,6	0,50	0,72	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,4	0,50	0,28	0,00
Отношение цен помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,88			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,97	0,96	0,98	1,00
Корректировка, %		1,0%	-1,0%	-3,0%

Источник: Анализ Исполнителя



Прогноз уровня загрузки

- ▶ Для расчета уровня загрузки использовались следующие источники и значения:
 - Согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», AVN-Group, 2021 г., стр. 47), средняя величина недозагрузки торговых объектов, расположенных за МКАД, составляет 19,15%
 - Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 31, табл. 3), средняя величина недозагрузки торговых объектов в Московском регионе составляет 11,1%
- ▶ Для расчета использовалось среднее значение, которое округленно составило округленно 15,1%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- ▶ Действительный валовой доход составил 25 561 700 руб. в год с НДС (30 116 878 * (1-15,1%))

Прогноз расходов

- ▶ К операционным расходам отнесены: налог на имущество, платежи за земельный участок (налог или аренда), страхование, управление, эксплуатационные расходы, расходы на рекламу, резерв на замещение
- ▶ Данный показатель является усредненным параметром, характеризующим долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. В структуру операционных расходов входят статьи необлагаемые НДС, величина которых может считаться несущественной, по отношению к общей величине операционных расходов. Исполнителем была принята к расчету средняя величина операционных расходов в размере 24,02% от ПВД, т.к. данный показатель является усредненным значением по рынку. На основании вышеизложенного можно обосновано считать, что принятая величина операционных расходов не приведет к искажению результатов

- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании информации, полученной из справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», AVN-Group, 2021 г., стр. 47). Согласно информации, полученной из справочника, операционные расходы для торговых центров, расположенных за пределами МКАД, составляют 24,02%
- ▶ Операционные расходы составили 7 234 074 руб. в год с НДС (30 116 878 * 24,02%)

Расчет ставки дисконтирования

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

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

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
 - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
 - R_p – премия за специфический риск
 - $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
 - $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент
- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность по ним составила 7,36%
 - ▶ Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

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

где:

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



- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», AVN-Group, 2021 г., стр. 49. Средний срок экспозиции для торговых помещений составляет от 3 до 9 месяцев. В рамках данного расчета срок экспозиции Объекта оценки принят на уровне 9 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,35%
- Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,38%

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	Ускоренный износ здания	статичный	1			
	Недополучение платежей	динамичный		1		
	Криминогенные факторы	динамичный	1			
	Финансовые проверки	динамичный	1			
	Количество наблюдений		5	3	-	-
Взвешенный итог		5	6	-	-	-
Сумма		11				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,38				
Итоговая премия за риск		1,38%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

Размер вознаграждения за управление

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

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,26%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,36%
Премия за специфический риск	1,38%
Премия за низкую ликвидность	5,52%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,26%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
 - R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
 - k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statiel.ru>) срок службы здания равен 125 лет. Фактический возраст здания – 14 лет (2021 год – 2007 год). Соответственно, оставшийся срок равен 111 лет (125 лет – 14 лет)
 - Таким образом, норма возврата составляет 15,26%

Передан через Доки.04.09.2021 11:29 GMT+03:00

051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 67 из 145

Financial

Consulting

Group



Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2007
Нормативный срок службы, лет	125
Год оценки (ПП)	2021
Оставшийся срок службы, лет	111
Ставка дисконтирования, %	15,26%
Норма возврата, %	0,00000218%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение долгосрочного темпа роста

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

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 60, таб. 22) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 10,2% до 12,4%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 11,26% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,36%
Премия за специфический риск	1,38%
Премия за низкую ликвидность	5,52%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	15,26%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,00000218%
Ставка капитализации	11,26%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

- Расчет рыночной стоимости доходным подходом представлен таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
ПВД, руб./год с НДС	30 116 878
Недозагрузка, %	15,1%
ДВД, руб./год с НДС	25 561 700
Операционные расходы, руб./год с НДС	7 234 074
ЧОД, руб./год с НДС	18 327 626
Ставка капитализации, %	11,26%
Рыночная стоимость, с НДС	162 840 000

Источники: Анализ Исполнителя



Определение справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом			
№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	162 840 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	14 332 000	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	148 508 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	123 757 000	п. 3 / 1,2
5	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	138 089 000	п. 2 + п. 4
	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС	138 089 000	

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:

138 089 000 руб., без НДС



	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	71
Приложения	72



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	143 930 000	0,5	
Доходный	138 089 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно, без НДС			141 010 000
в том числе справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120, руб., округленно, НДС не облагается			14 332 000
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			126 678 000

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 03 сентября 2021 г., составила:

141 010 000 (Сто сорок один миллион десять тысяч), 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: **126 678 000 (Сто двадцать шесть миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **14 332 000 (Четырнадцать миллионов триста тридцать две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно**

	стр.		стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Приложения	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	1. Декларация качества оценки	73
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10	2. Список используемой литературы	74
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	3. Полисы страхования ответственности	75
Основные факты и выводы	15	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	77
Описание Объекта оценки	18	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	78
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23	6. Фотографии Объекта оценки	79
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39	7. Копии предоставленных документов	84
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70	8. Дополнительные материалы и расчеты	128
		9. Информация из сети Интернет	136



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



Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д

Оценщик

Ситников А. Д

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru/>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2020 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2020 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки, часть 1, под ред. Лейфера Л. А., 2020 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки, часть 2, под ред. Лейфера Л. А., 2020 г. Нижний Новгород



Полисы страхования ответственности (1/2)

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09919/77690195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
г. Москва, 27 ноября 2019 г.			
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности физических и юридических лиц при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Заявление»), на основании которого Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.			
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2019 (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования применяются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.			
Подписание настоящим Договором, Страхователь подтверждает, что условия Правила страхования, оговоренные в нем и обязательны для исполнения. В случае, если какой-либо из оговоренных настоящим Договором условий страхования, предусмотренного этим Полисом, противен настоящему Договору.			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119152, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6, ИНН 77/03380834, ОГРН 772620001 О/О: 40701610001300000085 и АО «Альфа Банк», г. Москва, № 30/10/18/03303000000003, ИНН 77/034579593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 109840, город Москва, город Троицк, Академическая набережная, дом 4, № 4 ИНН 77/35569609		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период окончания настоящего Договора оговорен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 891 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не устанавливается (допускается) Лимит ответственности по совокупности случаев, в том числе случаев страхования на основе взаимности случаев, происходящих в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
ФРАНШИЗА	Франшиза не устанавливается (допускается)		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет: 400 000,00 руб. (четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем в полном объеме на расчетный счет или в кассу Страховщика 3-ю кассовую в соответствии с графиком:		
	Внес	Сумма, руб.	Оплатившаяся в срок, до:
1.	20000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 января 2020 г.
2.	20000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 апреля 2020 г.
3.	20000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 июля 2020 г.
4.	20000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 октября 2020 г.
5.	20000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 января 2021 г.
6.	20000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.
7.	20000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.
8.	20000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.
В случае уплаты единовременного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока уплаты единовременного взноса, без направления Страхователем уведомления о прекращении действия договора и без уведомления страхователя о расторжении договора. Страхователь, при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.			
В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (десяти) дней с даты ее уплаты. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.			
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащее законодательству третьих лиц страховые и иные законные интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда и/или наступления иных неблагоприятных последствий в результате нарушения Страхователем договора на основании закона при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском получения ответственности за причинение вреда и/или наступления иных неблагоприятных последствий в результате нарушения требований федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения профессионального ущерба и иных расходов Страхователя, в связи с заключением ему третьими лицами (претензиями) о возмещении вреда, раз наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предусмотренный объектом, на случай наступления которого производится страхование.		
По настоящему Договору возмещение, по которому осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования является предельным. Страхователь претензии (иск, требования) к возмещению вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобригаторам) в результате А) нарушения Страхователем договора на основании закона при осуществлении Застрахованной деятельности (или) нарушении обязательства в соответствии с п. 1.12.3.6) Правил страхования; Б) причинения вреда и/или наступления иных неблагоприятных последствий в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требования) о возмещении вреда произнес Страхователем добровольно и предельно допустимого размера; Страхователь или истец/истинный в силу взаимного соглашения; - действие / бездействие Страхователя (или) истца/истинного лица, подлежащее признанию вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), примененное данным субъектом, впервые заявлено.			

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	последней оценочной Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) и/или на период 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Стороны признают событие, описанное в п. 1.12.3.2) Правил страхования, предусмотренных настоящим Договором, наступившим. Страхователь, подтверждая, что наступление события влечет возникновение обязанности Страховщика произвести страховую выплату Выгодобригаторам, при наступлении иных обстоятельств, которые в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и являются обязанностью Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховый случай также является возмещением профессионального ущерба и иных расходов Страхователя, связанных с заключением ему третьими лицами (претензиями) о возмещении вреда, раз наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что такие расходы предельно допустимого размера оговорены со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда (или исков, разногласия).	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не производится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7) Правил страхования.	
СТРАХОВЫЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодобригаторам); - членовредительные расходы на предоставление выданной объектами и/или выноски Страхователем, расходы по владению в судебных органах для представления страховым случаем (или данные события признаны страховым случаем) и возмещения подлежат сам вред); - расходы по увеличению размера страхового случая; и/или - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заключением ему третьими лицами (претензиями) о возмещении вреда, раз наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещение не подлежит уплате, возмещению, уплате и т.п.) в случае: - наступления события, описанного в п. 1.12.3.2) Правил страхования, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иски третьих лиц, в том же при предъявлении Страхователем (или) третьими лицами в трехдневный срок с момента выявления события Страхователем в отношении претензии, обоснованности и размера возмещения события по и/или возмещению и/или по иски по взысканию Российской Федерации, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в (предельно) сроки после подписания Страхового Акта: Сумма страхового возмещения, руб. До 40 000 000 (в день) От 40 000 000 до 100 000 000 (в 10 (десяти) дней) Свыше 100 000 000 (в 15 (пятнадцати) дней) Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и указывается в Страховом акте в сроки выплаты от Страхователя и Страховщиком, которые подписываются Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любом случае не более 30 (тридцати) дней. Днем выплаты Страхового возмещения считается день отчисления (зачисления) суммы Страхового Акта об осуществлении Страхователем в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страховщика документа, подтверждающего для решения вопроса о выплате, указанной в Правилах страхования.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация	
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Взыскание возмещения производится по решению суда.	
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСЫЛКИ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу. Первое подписанное Страхователем, ответственность за заверенность со Страховщиком, - Подпись: Тамара Ив. Сергеева, тел. +7 (495) 788-09-99, д/л: 10-80, ин. почта: TamaraIv@alpha.ru - Климова Анастасия Александровна, тел. +7 (495) 788-09-99, д/л: 20-73, ин. почта: NastasyaA@alpha.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за заверенность со Страховщиком: - Система Наталья Николаевна, ин. почта: nmatveeva@alpha.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и действуют, если не исключены письменно.	
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заключения Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»		СТРАХОВАЩИЙ: АО «АльфаСтрахование»
в лице Генерального директора Ситникова Армена Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Председателя правления оценочного страхования Корпоративного блока МРП, Шукшова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №181818/19 от 27 ноября 2019г.

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00

051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 75 из 145

Financial

Consulting

Group





№ 3824 от 06.08.2021

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» о том, что Ситников Артем Дмитриевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер приказа	Продление
016848 -1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019- 29.03.2022	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «06» августа 2021.

Дата составления выписки «06» августа 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

119311, Москва, ул. Перовского, 8А, пом. XXIII
www.cmao.ru, (495) 604-41-89, 604-41-70, info@cmao.ru





Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
 Страница 78 из 145



Фасад здания



Фасад здания



Парковка



Фасад здания, прилегающая территория



Общий вид здания



Входная группа



Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 79 из 145



Внутренние помещения (первый этаж)



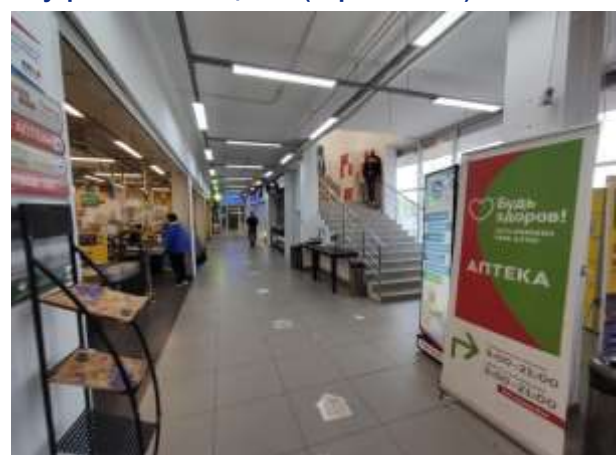
Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 80 из 145



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 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 81 из 145



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 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 82 из 145



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 83 из 145



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
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Советская
Номер дома	4	
Номер корпуса		
Номер строения	4	
Литера	Б, Б1, Б2	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46 212:002:000025140 0001
Кадастровый номер	

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

Начальник Возвращенного отделения



Сырдына Т. В.
(Подпись)

Сырдына Т. В.
(Фамилия И.О.)

СОДЕРЖАНИЕ: 2

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателе объекта	4
4	Ситуационный план (схема) земельного участка	5
5	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	6
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

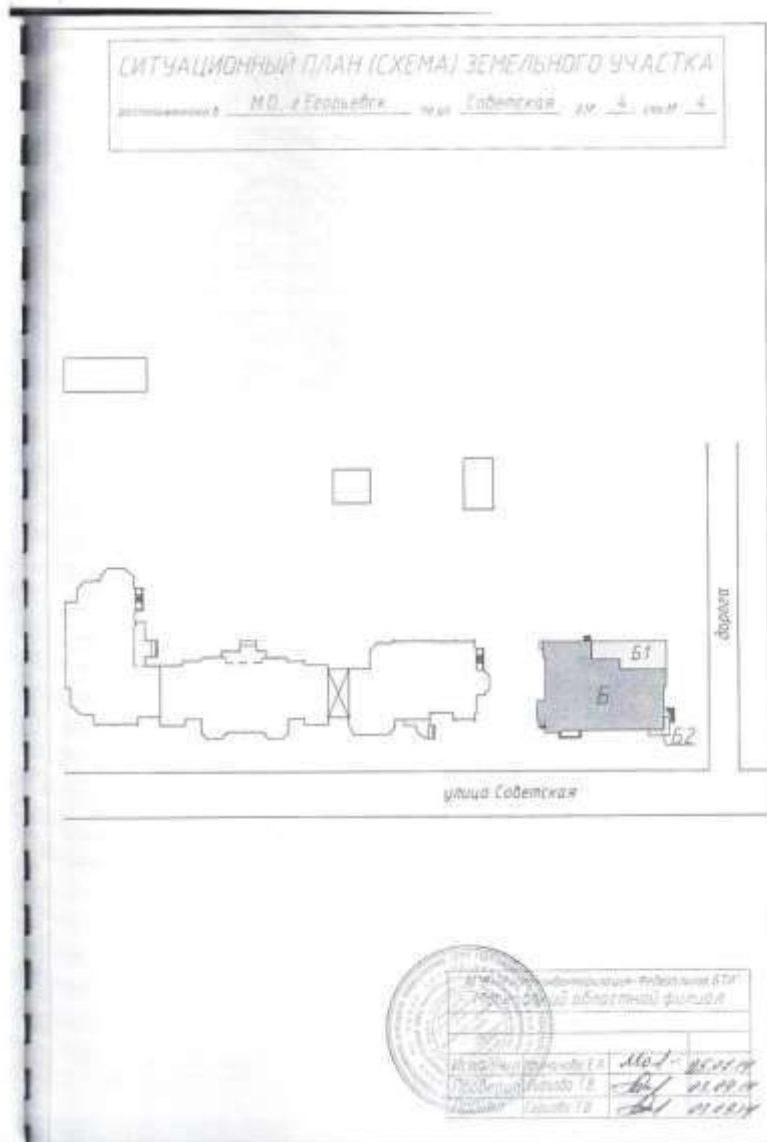
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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	
Регистрационный номер	
Кадастровый (указанный) 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	застройки		
Б	Основное строение 1 этаж	$48.8824 \cdot 38 + 0.7871 \cdot 34 + 0.7878 \cdot 3$ $7 + 3.4078 \cdot 85 + 4.3371 \cdot 93 + 12.0771 \cdot 6$ $0.1242 \cdot 258 \cdot 80$	1555.4	1663.4	4.00	6214
	2 этаж	$2830 \cdot 48 \cdot 313 \cdot 7071 \cdot 33 \cdot 14078 \cdot 8$ $0 + 10.87 \cdot 12.07$	1948.0		4.00	6227
	Технический этаж	$19.877 \cdot 13$	141.7		2.67	376
	Открытые площадки	$1.437 \cdot 27$	4.7	4.7		
		$2.652 \cdot 98$	7.7	7.7		
		$8.257 \cdot 32 + 1.3471 \cdot 60$	293.3	293.3		
		$4.2242 \cdot 33 + 2.5572 \cdot 23$	18.5	18.5		
Б1	Основная пристройка	$31.6171 \cdot 11.84 + 11.8794 \cdot 33$	371.4	371.4	3.88	1222
Б2	Основная пристройка	$6.9177 \cdot 92 + 8.3475 \cdot 37$	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, 10, 11 этаж

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Защитный слой	Наружный коэфф. финиш	Удельный вес конструктивных элементов (по площади)	Итого в %	% износа в среднем (пр. 100/100)	Текущее состояние	
									износ в %	износ в %
1	Фасадная отделка	металлический металлопластиковый	хорошо	25	1	25	1.3			
2	Внутренняя отделка	карфельные	хорошо	32	1	32	1.6			
3	Перекрытия	железобетонные	хорошо	54	1	54	0.7			
4	Полы	кафель, ламинат	хорошо	9	1	9	0.6			
5	Стены	штукатурка	хорошо	8	1	8	1.3			
6	Прочие работы	основательная внутренняя отделка - окраска, штукатурка, обшивка, чистовая отделка, штукатурка, окраска	хорошо	3	1	3	0.1			
7	Отделочные работы	штукатурка, обшивка, чистовая отделка, штукатурка, окраска	хорошо	3	1	3	0.15			
8	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	штукатурка, добротность	хорошо	3	1	3	0.05			
				Итого		100	130	0		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Суммарность Шт100}}{\text{удельный вес(стр.7)}} = 0$

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

Литера Б1 Год постройки 2013 Число этажей подземный наземных I
 1

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по площади	Целевой коэффициент	Удельный вес конструктивных элементов (по площади)	Итого в %	% износа в среднем (пр. 100/100)	Текущее состояние	
									износ в %	износ в %
1	Фасадная отделка	штукатурка	хорошо	6	0.01	6	4.88			
2	Внутренняя отделка	штукатурка, "сэндвич"-панели	хорошо	9	0.01	9	7.20			
3	Перекрытия	металлическая балка	хорошо	8	1	8				
4	Полы	металлическая балка	хорошо	8	1	8				
5	Стены	бетонные	хорошо	8	1	8				
6	Прочие	штукатурка, штукатурка, штукатурка	хорошо	27	1	27				
7	Отделочные работы		хорошо	3		3				
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	внутреннее электроснабжение открытое, отопление центральное	хорошо	20	1	20				
9	Прочие	штукатурка, штукатурка	хорошо	17	1	17				
				Итого		100	94.16	0		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Суммарность Шт100}}{\text{удельный вес(стр.7)}} = 0$



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

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

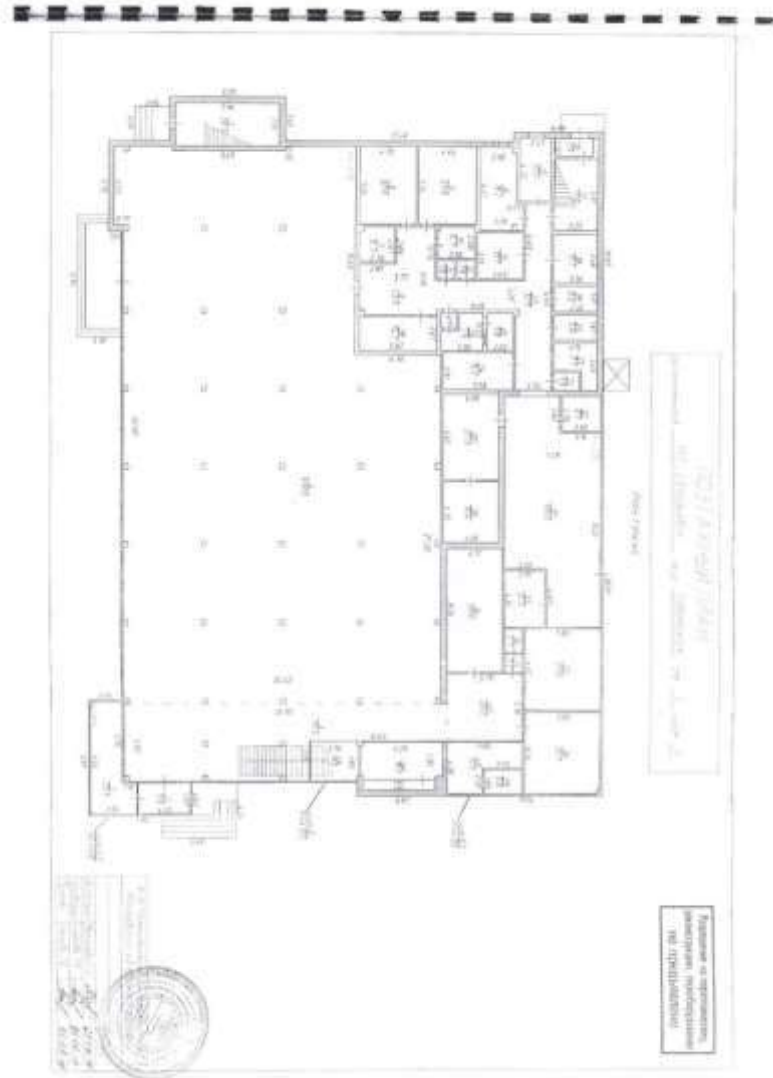
п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое описание	Удельный вес по таблицам		Удельный вес конструктивных элементов (по формуле)	Износ в %	% износа в зависимости от типа отделки	Технический износ в %		
				по таблицам	по формуле				по формуле	по формуле	
1	Угловые	бетонный	кама	4	3,88	2,3					
2	Полы в помещениях	линолеумные	кама	24	0,65	15,5					
3	Перекрытия	металлическая балка	кама	30	1	16					
4	Кровля	металлочерепица	кама	0	1	0					
5	Печи	кирпич	кама	1,2	1	1,2					
6	Печи	кирпичные	кама	11	1	11					
7	Строительные работы		кама	5							
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства										
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	установка центрального электроснабжения, осветительные приборы	кама, кама	17	1	17					
9	Прочие										
	прочие работы	штукатурка	кама	4	1	4					
				Итого:	100	67,2		0			

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{числитель}}{\text{знаменатель}} \times 100$

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

Литера по плану	Часть здания, пристройки	По сборным			Итого	Стены, перегородки по таблицам			Полы и покрытия (по формуле)			Коэфф. пересч. стоек	Станция, электростанция по таблицам	Канализация, водопровод	Высота, стоимость, руб.	Износ, %	Действ. стоимость, руб.
		Не сборные	Не сборные	Итого		Стены, перегородки по таблицам	Полы и покрытия по формуле	Полы и покрытия по формуле									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
В	Основная структура	23	36	43	23,6	1						33,6	12818	303052	5	268827	
Б1	Основная пристройка	33	18	43	92,2	0,94	0,8					37,75	1222	46131	0	40131	
Б2	Основная пристройка	33	24	43	17,2	0,87	0,8					11,47	131	1968	0	1968	





Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 89 из 145





В. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Питера по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула площади помещения	В том числе (кв.м.):			Высота (м.)	Площадь, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
					Общая площадь (по п. 5)	основной	эксплуатационной		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б2	1	1	Коридор	2,374,02	0,0	0,0	3,00		
	2	1	Торговый зал	0,0075 54-1 1076 18	23,1	23,1	3,50		
Б	3	3	Коридор	0,3773 4,81-3 08710 43-0 4370 4 273 00	115,5		3,70		
	4	4	Торговый зал	42 6872 4 43-18 4816 38-6 9370 25-0 3279 88-0 4570 48732 00	108,8	108,8	3,70		
	5	5	Лестничная клетка	3 0877 30	28,3	28,3	3,70		
	6	6	Входная	0,7774 48-2 8072 80-2 7070 17-0 3770 44-8 0072 25	43,8		3,70		
	7	7	Холодильная	2 3772 70-0 3070 28	6,1	6,1	3,70		
	8	8	Морозильная камера	3 2074 30	22,8	22,8	3,70		
	9	9	Морозильная камера	3 3474 48	23,8	23,8	3,70		
	10	10	Иванов комната	2 0072 00-0 3070 30	5,7	5,7	3,70		
	11	11	Туалет	1 3071 33	1,8	1,8	3,70		
	12	12	Туалет	1 3871 40	1,8	1,8	3,70		
	13	13	Раздевалка	3 2770 03	11,7	11,7	3,50		
	14	14	Комната приема гостей	6 2273 02-4 3070 47-0 4070 20-0 4070 20	18,2		3,70		
	15	15	Кабинет	4 4070 20	11,4	11,4	3,70		
	16	16	Табачный	2 0771 30	3,9	3,9	3,70		
	17	17	Лестничная клетка	0 3770 27	12,8	12,8	3,70		
	18	18	Технический пункт	3 4873 30	11,7	11,7	3,70		
	19	19	Эк. цеховая	1 3070 33	6,8	6,8	3,70		
	20	20	Эк. цеховая	1 3070 33	5,9	5,9	3,70		
	21	21	Сараенная	3 0072 10-1 5070 13	8,1	8,1	3,70		
	22	22	Кладовая	1 4070 00	3,0	3,0	3,70		
	23	23	Коридор	14 0372 70-0 8071 02-0 4070 27-0 2 1070 45	32,9		3,70		
	24	24	Кабинет	2 8178 08	16,2	16,2	3,70		
	25	25	Кабинет	2 8070 00	5,9	5,9	3,70		
	26	26	Кабинет	2 0373 20-1 3871 30	7,3	7,3	3,70		
	27	27	Коридор	1 2371 20	1,4	1,4	3,70		
	28	28	Морозильная камера	2 6775 07	15,7	15,7	3,70		
	29	29	Морозильная камера	6 0774 09	27,3	27,3	3,70		
	30	30	Компьютерная	4 7874 08	18,4	18,4	3,70		
Б1	31	31	Склад	17 8477 49-2 8270 18-4 4873 20	110,8		3,70		
	32	32	Кабинет	2 7070 30	8,1	8,1	3,70		
	33	33	Склад	4 2070 30	12,7	12,7	3,70		
	34	34	Торговый зал	0 3474 17	38,8	38,8	3,70		
	35	35	Технический	1 5071 47	2,2	2,2	3,70		



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б1	1	36	Туалет	1.87*1.87	3.7		3.7		
			Торговый зал	6.42*5.83	37.4	37.4		3.75	
			Торговый зал	6.31*5.83-0.10*0.43	36.7	36.7		3.75	
			Кабинет	1.62*0.95	5.5	5.5		3.75	
			Торговый зал	4.00*6.93-2.00*3.89	17.1	17.1		3.75	
		41	Кабинет	6.18*5.79	35.0		30.0	3.75	
Б		42	Торговый зал	2.83*6.28-0.32*5.56-0.32*0.12-3.32*5.12	18.2	18.2		3.75	
			Порядок	0.81*5.24	4.5		4.0	3.75	
			Торговый зал	3.68*3.76-0.22*5.45-0.24*0.12	11.4	11.4		3.75	
Итого по 1 этажу					1782.0	1168.3	923.1		
Б	2	1	Торговый зал	48.82*25.14-0.38*5.68-0.78*1.13-19.12*1.49-2.30*7.49-0.45*0.45*36.00	1180.3	1180.3		3.72	
			Лестничная клетка	7.97*5.59	28.4		28.4	3.72	
			Коридор	1.89*2.82	5.3		5.3	3.72	
			Сараюшко	9.10*2.54	13.0		13.0	3.72	
			Кабинет	5.10*3.81-0.43*0.38	19.3		19.3	3.72	
			Касса	2.38*2.33	5.5		5.5	3.72	
			Кабинет	2.85*2.38	6.3		6.3	3.72	
			Лестничная клетка	6.89*3.27	22.5		22.5	3.72	
			Коридор	7.54*6.27+1.30*1.33-0.84*5.38	18.0		18.0	3.72	
			Зел. зона	2.45*3.35-1.41*1.35-0.46*5.20	8.7		8.7	3.72	
			Рядовые	2.88*3.31-1.18*1.26	8.6		8.6	3.72	
			Рядовые	3.88*3.43-1.35*2.15-2.21*5.12	8.9		8.9	3.72	
			Тамбур	2.42*1.45	3.5		3.5	3.72	
			Склад	6.08*3.94+3.89*3.61-0.62*1.68	38.0		38.0	3.72	
			Склад	12.18*2.62-18.78-15.84*2*1.23-4.43*3.82*3.00	41.8		41.8	3.72	
			Столбы	3.84*5.46	13.3		13.3	3.72	
			Кладовые	2.33*1.39-0.39*0.42	2.9		2.9	3.72	
			Туалет	2.34*1.34-0.39*0.36	2.9		2.9	3.72	
			Туалет	1.22*2.34+0.34+1.22*2*1.14	4.9		4.0	3.72	
Итого по 2 этажу					1428.6	1237.7	191.9		
Б	Техэт. зал	1	Лестничная клетка	6.99*3.28	22.5		22.5	2.37	
			Служебное помещение	5.01*3.43	12.3		12.3	2.37	
			Служебное помещение	3.17*3.58	11.3		11.3	2.37	
			Служебное помещение	3.85*3.73-0.20*0.36	11.3		11.3	2.37	
			Служебное помещение	5.78*2.31	15.3		15.3	2.37	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	Техэт. зал	1	Служебное помещение	13.36*3.60-7.19*0.86-8.88*1.20-1.38*1.27-0.43*3.80-0.12*0.24	37.2		37.2	2.37	
			Служебное помещение	1.38*1.88	1.4		1.4	2.37	
			Итого по 1 этажу Техэт. залу				109.3		100.3
Итого по зданию					3320.3	2496.8	824.3		



012

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Екатеринбург
(ИП) области Свердловской области

Лист № 2 Всего листов 3

707 серия 2017 г. № МД-12-10-1/0002
Кадастровый номер: 50:01:0080601/02

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке

Масштаб 1:1000

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

013

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Екатеринбург
(ИП) области Свердловской области

Лист № 3 Всего листов 3

707 серия 2017 г. № МД-12-10-1/0002
Кадастровый номер: 50:01:0080601/02

Сведения о части здания, сооружении

Помор. №	Учетный номер части	Основные характеристики здания		Объемно-кадастровый номер	Характеристика части
		(этаж)	(площадь)		
1	—	—	кв.м.	—	Итого

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



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 (внизу не зачеркивать)
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 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 94 из 145



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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел I Лист 1

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

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



Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 95 из 145

Financial
Consulting
Group



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

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

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

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



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

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



Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 98 из 145



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 99 из 145

Financial
Consulting
Group



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

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

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



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

М.П.

ДАБУТИНА М.Г.

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 100 из 145

Financial

Consulting

Group



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



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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 101 из 145

Financial
Consulting
Group



Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 102 из 145



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

Экземпляр ООО «Лента»,
проезд португальцев по адресу:
Санкт-Петербург,
ул. Саушкина, 112 (п. ЮЗ)

ДОГОВОР № 07-09
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва

«06 августа 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «М Проект», ИНН 7719788879, ОГРН 1117746588930, зарегистрированное по адресу: Московская область, г. Москва, ул. Саушкина, д.7, регистрационный номер 77 0401003003, место нахождения: 127056, г. Москва, ул. Саушкина, д.7, регистрационный адрес: 127056, г. Москва, ул. Саушкина, д.7, в лице Генерального директора Вульгина Александра Ивановича, действующего на правах единоличного участника от 21.10.2012г. №13/12 (запись от 12.11.2012г. № ГРН 6122747481103), именуемое в дальнейшем «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 (регистрационный номер 78 0003005094) на Основном государственном регистрационном номере (ОГРН) 5027630045908, место нахождения и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Саушкина, д. 112, в лице Финансового директора Лемкина Яко Петер Александр, действующего на основании доверенности от 07.03.2012 № ПД-4548/13, выданной от имени Общества Генеральным директором Даниловым Яном Геннадьевичем, действующего на основании устава (письмо редакции), утвержденного решением единственного участника от 17.04.2012 № 113-1 (запись от 10.05.2012 ГРН 6122747371457), полномочия подтверждаются решением единственного участника Общества от 24.09.2012 № 115-П, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,
совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», и по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. «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: Свердловская область, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, стр.4, кадастровый (или условный) номер: 50-50-300162007-087, кадастровый номер: 50-50-300162007-087.

1.3. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 50:30:0105017, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 8650 кв.м, расположенный на 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. Нумерацию помещений передана в соответствии с Техническим паспортом, выданным Московским областным филиалом агентства по землепользованию и кадастру Московской области в рамках Помещения в аренду Арендатором.

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

1.6. «Места общего пользования» – площади Здания, предназначенные для свободного прохода Посетителей и работников, общественные туалеты и помещения, предназначенные для совместного использования Арендатором и общими частями с другими Пользователями Здания.

1.7. «Навигация» – система знаков и указателей для Посетителей Здания, расположенная в Местах общего пользования и на Присоединенной территории, обеспечивающая Посетителям в удобном порядке и направлении к месту назначения в Здании Помещения и направлении к нему. Навигация должна включать в себя Коммерческое обозначение Помещения и главный знак (знак обслуживания) Арендатора используемые в оформлении внешнего Арендатора. Объем информации об Арендаторе не должен быть менее объема информации о любом ином Пользователе.

1.8. «Гостевая автостоянка» – функционирующая автостояночная стоянка автомобилей для Посетителей Здания, в том числе Помещения, расположенная не менее чем на 40 (Сорок) метров, размещаемая на Присоединенной территории со свободным подъездом к ней, с нанесенной дорожной разметкой и оборудованная дорожными знаками, общепринятыми знаками безопасности и системой наружного освещения и видеонаблюдения, функционирующей в часы работы Помещения. Границы автостоянки указаны на Ситуационном плане (Приложение №1).

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

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

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

1.12. «Эксплуатационные услуги» – сопутствующие Арендатору, оказываемые Арендодателем Арендатору в соответствии с Разрешением ИЖС, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешением использования.

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

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

фирмы «Лента», место Здания, а также на существующих на Присоединенной территории рекламных конструкциях Арендодателя согласно Приложению №3.

1.14. «Коммерческое обозначение Помещения» – коммерческое обозначение, используемое Арендатором или индивидуальными Помещением, указывающее на адрес: «Лента».

1.15. «Коммерческое обозначение Здания» – коммерческое обозначение, используемое Арендодателем для индивидуализации Здания, указывающее на адрес: «Торговый центр «Горбушка»».

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

1.17. «Срок передачи Помещения» – срок, в течение которого Арендодатель обязуется передать Помещение в Помещение, означающее условия настоящего Договора, то есть не позднее «01» октября 2013 года. О конкретном дне передачи Помещения в аренду Арендатору извещает Арендодатель не позднее, чем за 2 (два) рабочих дня до открытия почтового ящика по адресу электронной почты: pr@lenta.ru.

1.18. «Акт приема-передачи Помещения в Аренду» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендодателя перед Арендатором по передаче Помещения в Аренду, а также обязанности Арендатора по передаче Помещения в Аренду и подтверждение исполнения обязательств Арендатора по передаче Помещения в Аренду в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.19. «Акт возврата Помещения за Арендатора» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендатора по передаче Помещения в Аренду и пользование им на условиях настоящего Договора.

1.20. «Разрешение использования» – означает использование Арендатором Помещения с целью обеспечения в нем своей коммерческой деятельности, а именно: опто-розничные торговые, производственные и непромышленные производственные производственные, складские и административные, с организацией мест торговли, оказания услуг (маркетинговые услуги по продвижению, выкладки товаров, организация дискуссии товара, размещение выставочных образцов и т.п.).

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

1.22. «Исключенные помещения» – помещения и помещения в Помещении и Здании, которые не могут быть отпущены Арендатором в соответствии с условиями Договора. Таковыми, в частности, являются: помещения, имеющие элементы будоуазия, инженерных коммуникаций и иных систем как в Помещении, так и в Здании (за исключением торговых и технических помещений Арендатора).

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

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

1.25. «Орган власти» – любой российский орган исполнительной, законодательной или судебной власти (федеральный, региональный или местного уровня в зависимости от ситуации), должностное лицо, а также любой учреждение государственной власти, полномочное быть представителем такого органа, должностного лица, либо органа, власти и территории (Росреестр) или иной Орган власти, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

1.28. «Посетитель» – гражданин, предприниматель, представитель предпринимателя и юридическое лицо, заключившее соглашение о торговле, поручение оказывающих услуги у Пользователя Здания, в том числе у Арендатора.

1.29. «Пользователь Здания» – третье лицо, вступившее с Арендатором в пользование производственных или Арендатора в Здании, непосредственно не связанное с деятельностью Здания.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

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

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



Договор аренды нежилого помещения от «08» августа 2013 г. № 07-00

... (или) в аренду и не передано в безвозмездное пользование третьим лицам или в доверительное управление, равно как не обременено никакими иными правами третьих лиц и не находится в ином фактическом владении или пользовании, не является объектом действующего инвестиционного договора или договора простого товарищества, под арестом, залоге, ипотеке, не состоит, не является объектом залога-либо залога (в том числе субареста) или обременения ипотечным кредитованием, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

1.7.1. Арендатор нежилого помещения общей площадью 1536,5 кв.м (комната №№ 1-3-34) на основании договора аренды нежилого помещения от 24.07.2012г. № 07/0712, заключенного с ООО «Сатурн-Премьюм» сроком с 10.08.2012г. на 10 лет, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (08.04.2013г. за № 50-50-303/13/2012-014, Арендодатель гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения он подает в ООО «Сатурн-Премьюм» заявление о расторжении указанного договора аренды, при чем Арендатор ООО «Сатурн-Премьюм» часть Здания из аренды по Акту приема-передачи указанного договора аренды, при чем Арендатор на государственную регистрацию Договора (см. п. 5.4 Договора) обращается с заявлением о регистрации указанного помещения в Регистрирующий орган, в подтверждение чего передает нотариально заверенные копии соглашения и расторжения и акта приема-передачи, а также заверенные подлинно удостоверенного лица и лично Арендодателем копии соглашения и расторжения с Регистрирующий орган и подтверждение чего передает Арендатору его нотариально заверенные копии.

2.2.2. Исполняющий обязанности Арендодателя гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения или в дату окончания срока подачи документов на государственную регистрацию Договора (см. п. 5.4 Договора) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (08.04.2013г. за № 50-50-303/13/2012-038) Арендодатель гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения или в дату окончания срока подачи документов на государственную регистрацию Договора (см. п. 5.4 Договора) (в зависимости от того, что наступит раньше) он получит нотариально заверенные копии соглашения и расторжения и акта приема-передачи Договора, и подтверждение чего передает Арендатору его нотариально заверенные копии.

3.3. В случае если Помещение будет передано Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в Аренду после подписания им настоящего Договора, то Арендодатель принимает на себя обязательство, что данные им в настоящем разделе Договора сведения и гарантии Арендатора в отношении Помещения на дату передачи Помещения в Аренду. В противном случае Арендодатель несет ответственность перед Арендатором за неисполнение своих сведений и гарантий действительности и действительности от этого соответствующего договора и Акта приема-передачи Помещения в Аренду.

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

4. ДОКУМЕНТЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЗДАНИЕ

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

4.1.1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности Арендодателя на Здание выдано 08.04.2013г. Уполномоченным федеральным службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись о регистрации 50-50-305/13/2013-292, дата регистрации 08.04.2013г.

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

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

5.2. Договор распространяет свое действие на стороны Сторон, а также на даты подписания Договора.

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

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

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

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

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

Договор аренды нежилого помещения от «08» августа 2013 г. № 07-00

... (или) в аренду и не передано в безвозмездное пользование третьим лицам или в доверительное управление, равно как не обременено никакими иными правами третьих лиц и не находится в ином фактическом владении или пользовании, не является объектом действующего инвестиционного договора или договора простого товарищества, под арестом, залоге, ипотеке, не состоит, не является объектом залога-либо залога (в том числе субареста) или обременения ипотечным кредитованием, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

5.8. По окончании срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок перед третьими лицами. Для реализации своего преимущественного права в соответствии с условиями Договора Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он указывает свои намерения воспользоваться данным преимущественным правом, в письменной форме, в котором он уведомляет Арендатора о сроке аренды, в течение 1 (Одного) месяца после получения такого уведомления Арендодателем, обещает оплатить арендную плату на Новый Срок аренды (далее - «Новый Срок аренды»), а также передает Арендатору документы, подтверждающие его согласие на заключение Договора на Новый Срок аренды (далее - «Новый Срок аренды»). Если Стороны не смогут согласовать Новый Срок аренды и Новую Арендную плату в течение 10 (Десяти) рабочих дней, предусмотренное в настоящем пункте право аренды прекращается.

5.9. Если Стороны не смогут согласовать Новый Срок аренды и Новую Арендную плату и подписать соответствующее дополнительное соглашение до истечения срока аренды, то дополнительное соглашение вступает в силу для Сторон на следующий день после истечения срока аренды, и настоящий Договор продлевается на Новый Срок аренды на условиях, согласованных Сторонами.

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

Е. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

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

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

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

- со стороны Арендодателя – уполномоченный исполнительный орган, со стороны Арендатора – Механик Юрийван.

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

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

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

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

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

6.4.4. Арендатор обязан незамедлительно сообщить Арендодателю обо всех выявленных скрытых недостатках в Помещении, о которых Арендатору стало известно после получения Помещения в Аренду. Скрытие недостатков фиксируется и устраняется Арендодателем в порядке и срок, установленный настоящим п.6.4 Договора.

6.4.5. Выявленные при передаче Арендатору Помещения недостатки или обнаруженный скрытый недостатки влекут для Арендатора обязан Даты открытия Помещения на соответствующий срок устранения Арендодателем недостатков без снятия сроков, за которые отвечает Арендодатель.

6.5. Помещение подлежит возврату из Аренды Арендодателю в дату окончания срока действия Договора в соответствии с условиями настоящего Договора. При отказе или уведомлении Арендодателя от подписания Акта приема-передачи Помещения в Аренду, с учетом истечения срока действия Договора, Арендодатель обязан возместить Арендатору все понесенные Арендатором расходы на содержание Помещения, а также понесенные Арендатором расходы на содержание Помещения, а также понесенные Арендатором расходы на содержание Помещения, а также понесенные Арендатором расходы на содержание Помещения, а также понесенные Арендатором расходы на содержание Помещения.

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

6.7. Помещение считается возвращенным от Арендатора Арендодателю из Аренды в день подписания Сторонами Акта возврата Помещения из Аренды. При отказе или уведомлении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения из Аренды, такое Акт подписывается Арендатором с участием организации, осуществляющей охрану Здания (при отсутствии организации, осуществляющей охрану Здания, или при условии не предоставления записки о возврате Помещения, или вместо нее подписывается с участием организации, осуществляющей охрану Помещения), о соответствующей отметке и отправляется Арендодателю заказным письмом с уведомлением о вручении или иным образом передается Арендодателю. Помещение в указанном случае будет считаться возвращенным Арендатором в день составления Арендатором указанного одностороннего Акта возврата Помещения из Аренды при условии заблаго-



Документ является копией переданной от 08 августа 2013 г. № 07-08

арендатором документально подтвержденного уведомления Арендодателя о дате визита Помещенца из Аренды, уведомившим для обеспечения Арендодателем всех упомянутых представителей и организации приема Помещенца.

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

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

6.10. Все время передачи Помещенца в Аренду и All возврата Помещенца из Аренды согласовывается в 2 (Двух) экземплярах, заверяется подписями Сторон и является ее неотъемлемой частью Договора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

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

7.2. В случае аварии или пожара в Помещении Арендодатель с целью их ликвидации, вправе войти в Помещение без предварительного уведомления Арендатора в любой время. В случае отсутствия в такой момент представителя Помещенца или иных сотрудников Арендатора в Помещении, Арендодатель обязан непосредственно перед вскрытием, входе в него и подходить доступными способами известить Арендатора и сразу после ликвидации аварии или пожара оформить соответствующую справку Помещенцу с участием представителей охранной организации, обучившей лиц охрану Здания, и передать одну его экземпляры Арендатору.

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

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

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

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

7.7. Осуществлять предоставление услуг в соответствии с Приложением №6.

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

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

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

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

7.12. Принимать меры по обеспечению охраны и безопасности в Здании, соразмерные с обычными мерами безопасности в здании подобного рода. В интересах обеспечения сохранности имущества, находящегося в Здании, и безопасности Помещенца, Арендодатель обязан организовать круглосуточную охрану Здания, за исключением организации муниципальных или частных охранных организаций. В случае утраты, гибели или повреждения Вывески и реклам Арендатора, которую Арендодатель обязан компенсировать Арендатору в согласованной с ним стоимости возмещения ущерба.

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

7.14. Не препятствовать размещению Вывески и реклам Арендатора в согласованном с Арендодателем месте.

7.15. Не препятствовать закреплению рекламных щитов, информационных табло, информационных Помещенца, в согласованном Сторонами месте.

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

7.16.1. Будут затронуты застрахованные пути на Помещенца;

7.16.2. Будут затронуты лица в Помещении;

7.16.3. На Помещенца будут возложены дополнительные финансовые факторы, преешающие предельно допустимый уровень воздействия (в частности, шум, пыль, запахи);

7.16.4. Будет нарушена видимость Вывески и реклам Арендатора;

7.17. Незамедлительно принимать меры по устранению неисправностей систем инженерно-технического обеспечения Здания, оборудования, необходимого для функционирования Здания, ликвидации пожаров, аварий и их последующей ликвидации, а также на Присоединяющей территории. В случае наступления Арендодателем обязанности по аварии или аварии граждан, не зависящей или возникающей из обязательств Арендатора, иных лиц, Арендатор вправе ликвидировать аварию, пожар своими силами с собственным расходом на устранение аварии на Арендаторской, за исключением случаев, когда указанные авария и пожар возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или иных лиц.

Документ является копией переданной от 08 августа 2013 г. № 07-08

Помещенца Посетителей Арендатора, которые тот должен возместить Арендатору в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента выставления счета и предоставления подтверждающих документов. В случае, если неисполнение сроков является технически невозможным, Арендатор уведомляет Арендатора, но не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты Арендатора, его работников, контрагентов или иных лиц, понесших расходы, понесшие Арендодателем для устранения последствий аварии или пожара, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента выставления счета и предоставления подтверждающих документов, если Арендатором не исполнены, последствия аварии или пожара не будут устранены своими силами.

7.17.1. В тех случаях, когда в результате таких неисправностей, авария или пожар осуществлены Арендатором своей деятельностью в Помещении становится невозможным, Арендатор освобождается от обязанности внесения Помещенца, а в случае частичного использования Арендатором Помещенца - Присоединяющей платы вносится пропорционально используемой Арендатором площади Помещенца в соответствии с Разрешенной использованием, до момента исполнения случаев, когда такие неисправности, авария или пожар возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или иных лиц, понесших расходы, понесшие Арендодателем.

7.18. За исполнением случаев аварии и пожаров, подлежащих возмещению с Арендатором сроков и границ и оборудование Помещенца. Проводить такие работы и осмотр с исключенным использованием производственного обеспечения работы Помещенца в Помещении, преимущественно в ночное время. При проведении ремонтных работ во время работы Арендатора или его Посетителей, а также принимать меры предосторожности для предотвращения причинения вреда Арендатору и его Посетителям.

7.18.1. В тех случаях, когда проведение Арендодателем ремонтных работ в Помещении без проверки и пользования Арендатором Помещением в соответствии с Разрешенным использованием невозможно, Арендатор освобождается от обязанности внесения Госовой Арендной платы на срок вынужденного перерыва в пользование Помещением, или Арендатором Помещением - Присоединяющей Арендной платы вносится пропорционально используемой площади Помещенца.

7.19. Осуществлять в рамках своих прав и обязанностей Арендатору и получении необходимых разрешений, лицензий, талонов необходимые документы, имеющиеся у Арендодателя, не нарушая их использование, путем предоставления Приложения и Арендодателем Интернет-сайта, на котором размещены копии и прочее.

7.20. При наличии у Арендодателя информации, не являющейся открытой информацией о Помещенце, а именно: данные об Арендаторе и Помещении. Любая информация на Интернет-сайте информации об Арендаторе, не являющейся информацией (включая наименование Арендатора, адрес Помещенца, адрес работы Арендатора в Помещении), графическое изображение (за исключением размещения Коммерческого обозначения Помещенца и товарного знака обслуживания), используемых Арендатором в оформлении вывески), фотографии, аудио и видеозаписи, связанные с его деятельностью, должны быть предварительно согласованы с Арендатором.

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

7.22. Арендодатель не вправе изменять Коммерческое обозначение Здания на обозначение, отличное от указанного в настоящем Договоре, или противоречащее обозначению интересов, принципам гуманности и морали.

7.23. В целях недопущения нарушения Арендатором в использовании Помещенца в соответствии с Разрешенным использованием не предоставлять в пользование или в собственности третьим лицам помещения (части помещений) Здания и места на Присоединяющей территории детским, образовательным, медицинским организациям, помещенца (исключая лиц, занятых в создании и эксплуатации объектов спорта, объектов культурного назначения, олимпийских и спортивных объектов, объектов культурного назначения, объектов культуры, искусства, спорта и досуга, объектов культуры, искусства, спорта и досуга), имеющие которых права в отношении осуществления Арендатором розничной продажи алкогольной продукции.

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

7.25. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.11.4, 13.6 Договора, или в связи с осуществлением нарушения Арендатором Договора, или по основаниям, указанным в ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда Помещенец оговорен в составе, не пригодном для использования, в силу собственности, или амортизации (не оговорен), возместить Арендатору стоимость Неподвижного имущества Помещенца, выходящую из оплаты в виде с документально подтвержденной стоимостью Неподвижного имущества Помещенца, выходящую Арендатору в указанный срок стоимости Неподвижного имущества Помещенца, Арендодатель также на Здание, Помещенец или на часть Помещенца, если при этом прекращается настоящий Договор или в силу нового настоящего Договора.

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



Документ подписан сканом помешаний от 08 августа 2013 г. № 07-00

Арендатор вправе:

8.1. Беспрепятственно владеть и пользоваться Помещением, сохраняя Зону поруган-вырутки, осуществлять иные права Арендатора по настоящему Договору в течение Срока Аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.

8.2. Пользоваться на протяжении всего Срока Аренды коммунальными ресурсами и Эксплуатационными услугами.

8.3. Своими силами и по согласованию с Арендодателем проводить Нормативные улучшения Помещения. При этом такая работа Арендатора не должна влиять на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Здания, затрагивать Фасад Здания, в том числе находящиеся в Помещении коммуникации и оборудование Арендодателя. При изменении площади Помещения (внутрире, в результате окончания дополнительных переговоров) в рамках Постановки Арендной платы измененно не подлежит. Стоимость Нормативных улучшений при прекращении действия Договора Арендодателем/Арендатору не возмещается за исключением случаев, указанных в п.7.25 Договора.

8.4. Самостоятельно и по своему усмотрению определять целесообразность и проводить текущий ремонт для поддержания Помещения в исправном состоянии, выполнять Отдельные улучшения в Помещении, отвечающие требованиям действующего законодательства, в том числе строительными нормами и правилами.

8.5. Своими силами и по своему усмотрению устанавливать в Помещении оборудование, которое ему необходимо для использования Помещения в соответствии с Разрешенным использованием.

8.6. Самостоятельно устанавливать режим эксплуатации и режим работы Помещения для своих сотрудников, контрагентов и посетителей с учетом следующего. Арендатор имеет право на ежедневный круглосуточный доступ в Помещение своим работником, контрагентами через служебный вход в Помещение и на ежедневный круглосуточный доступ в Помещение своим Посетителям, в том числе через Места общего пользования с 09 час. 00 мин. до 00 час. 00 мин. вне зависимости от режима работы Здания.

8.7. Без дополнительной оплаты, если иное не будет указано в Приложении №10, разместить свои знаки и за свой счет на фасаде, вывески, вывески, знаки, кроме Здания Вывески и рекламы Арендатора в соответствии со Своей размещенной Вывеской и рекламой Арендатора (Приложение №10). В отведенных границах рекламных мест Арендатор вправе по своему усмотрению оформлять вывески, размещать рекламу и информационные материалы, касающиеся деятельности Арендатора, в том числе рекламу реализуемых в Помещении товаров, услуг, мероприятий и за свой счет.

8.8. Если иное не предусмотрено в Своей размещенной Вывеске и рекламе Арендатора (Приложение №10), в случае размещения Арендодателем на Присоединяемой территории новых рекламных конструкций Арендатор имеет равное с другими Пользователями Здания право на размещение на них своей вывески, рекламы. Условия такого размещения согласуются Сторонами дополнительно до ввода новой рекламной конструкции в эксплуатацию.

8.9. Без дополнительной оплаты обладать покупателем телевидения в согласованном с Арендодателем месте входа в Помещение в Места общего пользования на площади не более 15 (Пятнадцать) кв.м.

8.10. По своему усмотрению пользоваться и организовывать процесс транзитной выгрузки имущества в Зону поруган-вырутки.

8.11. Изменить Коммерческое обозначение Помещения на иное коммерческое обозначение, в состав которого будет входить слово «бизнес».

8.12. В период действия Договора использовать Коммерческое обозначение Здания в рекламных и информационных материалах, связанных с информированием третьих лиц об осуществлении своей деятельности в Здании, в том числе вправе указывать его на собственном интернет-сайте. Любая размещенная на Интернет-сайте информация об Арендодателе, за исключением контактной информации (наименование, адрес Здания, режим работы Здания), графические изображения, используемые Арендодателем в оформлении визитки, фотографии, аудио и видеозаписи, связанные с его деятельностью, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

8.13. Арендатор не имеет право сдавать Помещение или часть (часть) Помещения в субаренду третьим лицам.

8.14. Претендент от Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи Помещение в Аренду в дату, указанную в уведомлении Арендодателя.

8.15. Своевременно перечислять Арендную Плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.16. Обеспечивать регулярную дезинфекцию, дезинвозду и дератизацию Помещения в установленном законодательством сроки.

8.17. Использовать Помещение исключительно в соответствии с Разрешенным использованием, не ухудшать общего технического состояния Помещения, не считать естественный износ Помещения, содержащий Помещение, Зону поруган-вырутки и прилегающую в Помещении территорию в границах ответственности Арендатора в надлежащем техническом и санитарном состоянии, проводить за свой счет уборку Помещения и Зоны поруган-вырутки, осуществлять регулярный вывоз отходов, образующихся от деятельности Арендатора, если вывоз отходов не относится к обязанностям Арендодателя.

8.18. Не доставлять в Помещение и не хранить в нем опасные вещества, оружие, боеприпасы, взрывчатые, радиоактивные и отравляющие вещества, а также прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и общества как товары бытового назначения, парфюмерические и другие изделия, которые должны храниться в Помещении, и разрешены для свободной продажи на территории Российской Федерации. Хранение в Помещении оружия и боеприпасов допускается только в целях надлежащей охраны Помещения и при строгом соблюдении норм действующего законодательства, в том числе правил обращения с оружием и боеприпасами.

8.19. Самостоятельно осуществлять охрану Помещения и Зоны поруган-вырутки.

8.20. Самостоятельно за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещения, в том числе Зоны поруган-вырутки, за исключением ремонтных работ, проведение которых в соответствии с Договором, является обязанностью Арендодателя. Проводить также работы по устранению аварий, при проведении работ в дневное время Арендатор обязан принимать все возможные меры безопасности для предотвращения причинения ущерба Зданию и иному имуществу.

Документ подписан сканом помешаний от 08 августа 2013 г. № 07-00

Арендодатель и Пользователь:

8.21. В случае проведения текущих или капитального ремонта (реконструкции) Помещения, Арендатор обязан обеспечить свободный проход Посетителей, сотрудников Здания на второй этаж Здания через Места общего пользования.

8.22. Немедленно принимать меры по устранению неисправностей принадлежащей Арендатору системы инженерно-технического обеспечения Помещения, а также меры по ликвидации пожара, аварии и их последствий, возникающих в Помещении, а также в Здании, если указанные неисправности, пожары и аварии произошли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или находящихся в Помещении Посетителей Арендатора.

8.23. Не препятствовать Арендодателю в доступе в Помещение в случае пожара или аварии, устранение неисправностей инженерно-технического обеспечения принадлежащего Арендодателю оборудования или системы инженерно-технического обеспечения, находящихся в Помещении, в период, предусмотренном Договором.

8.24. В случае выполнения Неисправностей устранить получить любой вид страховой полис на Помещение. При необходимости Арендодатель предоставляет лицу, указанному Арендатором, достоверность факторов на Помещение. При необходимости Арендодатель предоставляет лицу, указанному Арендатором, достоверность факторов на Помещение.

8.25. Согласовывать с Сторонами власти размещения Арендатором в соответствии с Приложением №10 рекламные конструкции.

8.26. Осуществлять свою деятельность в строгом соответствии с действующим законодательством.

8.27. В момент окончания Срока Аренды, (а) в случае досрочного расторжения Договора – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты расторжения Договора) освободить Помещение и Зону поруган-вырутки от своего имущества и возместить Арендодателю в надлежащем состоянии с учетом изъятых Помещением вместе с Зонай поруган-вырутки и иными используемым Арендатором имуществом по Акту возврата Помещения вместе с Зонай поруган-вырутки Помещения из Аренды только на вывоз Помещения, если иное не будет указано в нем устно, будет означать, в том числе возвест Зону поруган-вырутки и всего имущества Арендодателю, используя Арендатора в рамках настоящего Договора. При отказе или уклонении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения из Аренды, Арендатор совместно с организацией, осуществляющей охрану Помещения, делает в нем отметку об этом, подписывает и отправляет один экземпляр Акта Арендодателю, заказавшим письмом с уведомлением о вручении или иным образом передает Арендодателю. Помещение и иное имущество в указанном случае будут считаться возвращенными в дату составления такого описи-акта Аренды.

9. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

9.1. Арендная плата по Договору состоит из Постоянной и Переменной Арендной платы.

9.2. Период внесения Арендной платы – календарный месяц.

Постоянная Арендная плата:

9.3. Постоянная Арендная плата включает в себя:

9.3.1. плату за пользование на условиях Договора Помещением, Зоной поруган-вырутки, Местами общего пользования, Настигами, Гостевой ресепшн-комнатой, Присоединяемой территорией, местами под размещение Вывески и рекламой Арендатора, иным имуществом, предоставляемым Арендодателем по Договору.

9.4. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду, Арендатор выплачивает Арендодателю аванс в размере 100% постоянной части Постоянной арендной платы за период с 3 (третью) по 5 (пятую) рабочую Аренды, в сумме, рублевого эквивалента 321 600,00 (Триста двадцать одна тысяча) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения).

9.5. В первые два календарных месяца Аренды Постоянная Арендная плата поддается начислению и составляет рублевого эквивалента 26 790,00 (двадцать шесть тысяч семьсот пятьдесят) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), в месяц.

9.6. Начиная с третьего месяца Аренды Помещением размер Постоянной Арендной платы будет составлять 4% (четыре процента) от товароборота магазина, расположенного в Помещении, в месяц, но не менее рублевого эквивалента 53 580,00 (пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), в месяц, по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

Формула Постоянной Арендной платы определяется по следующей формуле: $Al = A_0 + A_n$, в рублях, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), где:

Al – ежемесячная Постоянная Арендная плата;

A_0 – основная часть Постоянной Арендной платы;

A_n – рублевого эквивалента 53 580 (пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения);

$A_n = B \cdot 0,04$ – рублевого эквивалента 53 580 (пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), где:

B – фактически выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, предшествующий отчетному, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Арендатором в Помещении товары (работы, услуги), совершенных путем наличных расчетов, проведенных через кассовый или расчетный терминал, а также с использованием терминалов безналичных расчетов, проведенных через Интернет-банкинг. До признания равной нулю.

9.7. На момент подписания договора Арендатором не является плателем НДС. В том случае, если Арендодатель в период действия Договора перейдет в объектной системы налогообложения на упрощенную или наоборот, Арендодатель обязан незамедлительно, но не позднее 3-х (Трех) рабочих дней с момента такого перехода, письменно

Документ аренды помещений от «28» августа 2013 г. № 47-00

сообщить об этом Арендатору с предоставлением соответствующих документов. Если иное не будет дополнительно письменно согласовано Сторонами, в случае перепада Арендодателем на систему налогообложения, представляющую уплату НДС (с системы налогообложения, на представляющей уплату НДС), размер Арендной платы увеличивается на сумму НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством о налогах и сборах с даты начала применения Арендодателем системы налогообложения, представляющей 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 (семи) 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 (двух) рабочих дней с момента получения Отчета при отсутствии возражений подписывает Отчет в двух экземплярах, один из которых возвращает Арендатору. Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения подписанного Арендодателем Отчета перечислить сумму переменной части Постоянной Арендной платы (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 Ленинградской области), которые аррента в течение 5 (пяти) лет с момента совершения операции.

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

9.12. Начиная со второго года Аренды основная часть Постоянной арендной платы увеличивается ежегодно на 5% (Пять процентов) от предыдущего размера. При этом, увеличение основной части Постоянной арендной платы осуществляется без заключения сторонами дополнительного соглашения. При осуществлении Арендатором неотделанных улучшений, в результате которых площадь Помещения, размер Постоянной Арендной платы пересматривать не подлежит.

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

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

Переменная Арендная плата:

9.15. Размер Переменной Арендной платы определяется исходя из объема фактически полученных и отпущенных 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 прибора учета – по показаниям приборов учета Арендодателя, а при отсутствии приборов учета у Арендодателя, предоставляющих информацию об объеме полученных в Помещении Коммунальных ресурсов, – пропорционально занимаемой Арендатором площади в Здании.

9.17. Объем отпущенных от Помещения сточных вод определяется по показаниям прибора учета Арендатора, при его отсутствии – по показаниям прибора учета Арендодателя, а при отсутствии прибора учета у Арендодателя, позволяющего определять объем отпущенных сточных вод на Помещение, – 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 отчетным 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 оказания услуг по Аренде (с расшифровкой расчета Переменной арендной платы) за отчетный месяц, в срок, установленный 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, получившая акт сверки, в течение 20 (двадцати) календарных дней обязана рассмотреть его, подписать и направить другой Стороне с возвращаемым актом без.

9.23. При прекращении действия Договора Арендная плата в любое иное платимую, уплаченную 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 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. № 47-00

(Приложение №6), из расчета занимаемой Арендатором площади в Здании и оплачивается Арендатором на основании выставленного счета 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, 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 подлежащая возврату Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора. Обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств по Договору, установленным Сторонами в соответствии со статьей 309 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 рублевым 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 издосконалению ежегодно на 5% (Пять процентов) на основании счета Арендодателя в течение 7 (семи) 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 (пяти) 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 отпущенным 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 осуществлением нарушения Арендатором условий Договора, а также по основаниям, перечисленным в п.11.1 Договора. В остальных случаях Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта возврата Помещения и учета произведенных вычетов по нему и при условии отсутствия у Арендатора задолженности по Арендной плате и иным неисполненным Арендатором платежам, предусмотренным Договором. При этом Арендатор вправе при оплате последних месяцев Аренды учесть сумму Обеспечительного платежа, и занести в счет внесения Арендной платы за последние месяцы Аренды соответствующую сумму Обеспечительного платежа в соответствии с п. 9.28 Договора.

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

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

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

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

10.4. При нарушении/прекращении 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 Арендодателю, уплачивает Арендатор неустойку в размере 10 (Десять) тысяч рублей за каждый день нарушения.

10.6. В случае не исполнения по вине Арендодателя обязательств и/или неисполнения поданных электрических, теплотехнических или водоснабжения в точном подолжении сетей Арендатора к сетям Арендодателя, находящихся в Помещении, или не обеспечения водоотведения от Помещения, а также в случае нарушения Арендодателем п. 7.8 Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей за один час нарушения, но не более 30 000 (тридцать тысяч) рублей за один день нарушения, если такое нарушение длилось, более одного часа в сутки.

10.7. В том случае, когда в результате отключения в п. 10.8 Договора нарушены Арендодателем Арендатор не сможет использовать Помещение в соответствии с условиями использования Помещения более 3 (три) часа в сутки, помимо уплаты Арендодателем неустойки Арендатор за те дни, когда невозможно было использовать Помещение, возмещается за внесением Арендной платы. При этом, основанием для применения настоящего положения Договора является составленный и подписанный Сторонами в обязательном порядке Акт о невозможности фактически использовать Помещение Арендатором. В случае, если до конца рабочего дня, следующего за днем прекращения фактического



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

в соответствии с: МС Московского областного территориального управления Центрального Банка РФ
ИНН 504580318

рас 4070 2810 0380 0000 4574
к/с 3010 1810 2000 0900 0794
БИК 044500704

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

Финансовый директор: Паных И.П.А.
«30» августа 2013 г.

Директор по развитию формата супермаркетов: Джин Ромбоул

Управление Федеральной службы
Технической инспекции, капремонта и капитального ремонта
по Московской области

Исполнительный лист № 03-08/2013
Выдана в соответствии с постановлением
Исполнительного листа № 03-08/2013 от 08.08.2013 г.
Исполнитель: Паных И.П.А.

«30» августа 2013 г.

«30» августа 2013 г.

Акт приема-передачи Помещения в Аренду

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

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

1. В соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений от 08.08.2013 года № ЕГ-09 (далее – Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял в Аренду Помещение, расположенное на первом этаже Здания по адресу: Московская обл., г. Егорьевск, ул. Советская, д.4, стр.4, в составе нежилого помещения и площади, указанных в п. 1.4 Договора и дополнительных соглашениях к нему в редакции на дату подписания настоящего Акта.
2. 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.
3. Показания приборов учета, объемы потребленных Арендатором коммунальных ресурсов будут определяться на основании прибора учета, устанавливаемых в Помещении Арендатором.
4. Настоящий Акт подписан в двух экземплярах и является неотъемлемой частью Договора.

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



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 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 здание (Новое здание, Малая «Самовая»), расположенное по адресу: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4 (кадастровый номер: 50:30:0000000-1729) (далее по тексту – «Объект недвижимости»), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0000000-1729-50/030/2017-16 от 20.07.2017, и 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 взаимны согласовали:

1.1. Изложить первый абзац преамбулы Договора в новой редакции следующего содержания: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно жить» (ОГРН 107759868758, ИНН 501017723627413/770401001), зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, о местонахождении по адресу: 119435, город Москва, Большой Садовый 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: $Ап = Ао + Ае$, в рублях, где:

Ап – сумма полной Постоянной Арендной платы;
 Ао – основная часть Постоянной Арендной платы;
 Ае – 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);
 Ае – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от величины выручки, и определяемая по формуле: $Ае = В * 0,04 - Ао$, где:
 В – фактическая выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, 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 Ае 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 Садовый переулок, дом 12, строение 18 ОГРН 107759868758, ИНН 7723627413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, и/с 30101810200000000623, БИК 044525823»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Арендодатель подтверждает, что вопрос по перечислению Обеспечительного платежа Предыдущему арендодателю Арендодателем, Арендодатель урегулирует самостоятельно без привлечения Арендатора. Во избежание сомнений обязанность Арендатора по уплате Обеспечительного платежа является исключительной обязанностью Арендатора, 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 необходимые содействие и предоставлять все необходимые документы для регистрации настоящего Соглашения незамедлительно после получения запроса от Арендодателя.

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

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно жить» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Садовый переулок, дом 12, строение 18 Адрес для почтовых отправлений: 119435, город Москва, Большой Садовый переулок, дом 12, строение 18 ОГРН 107759868758, ИНН 7723627413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, БИК 044525823 и/с 30101810200000000623	ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Саушкина, дом 112, литер Б ИНН 7814148471 КПП 781401001 ОГРН 1037103048505 ОКПО 71380306 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 30101810200000000623
М.П. _____ Ю.А. Кортовой	М.П. _____ Мясин М.Ю.




Дополнительное соглашение № 1 от 05.09.2021 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09



Приложение № 1
К Дополнительному соглашению № 1 от 05.09.2021 г.
К Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

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

План 1 этажа



Границы Помещения обозначены желтой линией

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «ХСР Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активо пай»	ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Саломейкина 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-Н 08 октября 2019 года

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

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

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, водоотведения сточных вод и сброса загрязняющих веществ в составе сточных вод.

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

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

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

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

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение (далее по тексту - «Помещение») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять 4/10) кв.м., состоящее из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже Здания, на срок, указанный в настоящем Договоре, и Арендатор обязуется принять Помещение согласно условиям настоящего Договора, своевременно и/или по мере необходимости вносить 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 «Ростехинформатизация - Федеральное БТИ» 25 июля 2014 года. Местоположение и границы Помещений обозначены на копии поэтажных планов (Приложение №1 к настоящему Договору).

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

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

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

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

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

2. Порядок передачи Помещений

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

2.2. При истечении срока аренды или при досрочном расторжении настоящего Договора, Арендатор обязан вернуть Помещения Арендодателю по Акту возврата нежилых помещений (Приложение №4 к настоящему Договору) и освободить Помещения от принадлежащего Арендатору имущества в день прекращения 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 не подлежащих учету 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, понесших 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 представителя организации 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 электрических, инженерно-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 стендов), при соблюдении условий пункта 3.2.16 настоящего Договора. Местоположение вывески в письменной форме согласовывается Арендодателем. Досудебная иная 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 своему усмотрению (в рамках часов работы всего ЦД).

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

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

3.2.5. Арендатор обязан следить за техническим состоянием 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 электроустановок 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 неисправные электроприборы.

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

3.2.8. Если Арендатор принял за счет собственных средств в соответствии с Договором улучшения передаваемых в аренду Помещений, неотделимых без вреда для Помещений, Арендатор не имеет права после прекращения действия 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 санитарно-технического, 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 иерархия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние, то Арендатор возмещает их за свой счет своим силами или силами третьих лиц, либо в течение 20 (Двадцати) дней на основании письменного требования Арендодателя возмещает последние документально подтвержденные расходы на восстановление нормального состояния Помещений.

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

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

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

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

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

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

4. Платежи

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

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

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

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

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

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

4.1.6. За период с 19.09.2021 по 18.09.2022 Постоянная часть арендной платы составляет 938 333 (Девятьсот тридцать восемь тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, в месяц.

4.2. Оплата арендной платы, указанной в пп.п. 4.1.2-4.1.6 настоящего Договора, производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре или сообщенный им отдельно, не позднее 5 (Пятиго) числа каждого очередного месяца. В случае, если оплата осуществляется за период менее месяца, арендная плата 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 поставленных улучшений, произведенных Арендатором, совместно не подлежит. Неотделимые улучшения, к которым в том числе относят системы озвучивания, кондиционирования, пожарной сигнализации и пожаротушения, остаются за Арендодателем.

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

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

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

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

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

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

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

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

5

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

- а) счета;
- б) счета-фактуры;
- в) 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 Помещении, размер Коммунальных расходов определяется путем умножения объема потребления в Помещении, 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 Помещении, размер Коммунальных расходов определяется исходя из соотношения площади Помещений к площади Здания;

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

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

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

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

4.14. В качестве обеспечения исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору Арендодатель вправе удерживать любое имущество, являющееся собственностью или находящееся во владении и/или пользовании Арендатора, а также 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 (Приложение №4 настоящего Договора) в соответствии с п.2.3. настоящего Договора.

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

- 5.3.1. по инициативе Арендодателя не 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

6



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 Помещения представителей Арендодателя или представителей организаций по ремонту и обслуживанию зданий согласно п.3.1.1. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

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

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

Автоматическая пролонгация настоящего Договора как краткосрочного договора аренды возможна не более 3 (Три) раз подряд. Автоматическая пролонгация краткосрочного договора аренды является добровольным принятием на себе Сторонами обязательств, 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 заключить дополнительное соглашение к Договору или новый договор аренды не менее, чем за 4 (Четыре) месяца до даты окончания срока аренды по настоящему Договору, в противном случае настоящий Договор прекращает свое действие в последний день срока аренды. Арендодатель настоящим выражает против использования Помещений Арендатором после истечения срока Договора.

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

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

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

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

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

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

6. Ответственность Сторон

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

6.2. В случае просрочки оплаты предусмотренных Договором платежей, т.е. уплаты в срок, определенной 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 установленной Договором арендой, 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 делимый характер, штраф в размере, указанном в настоящем пункте Договора, подлежит применению 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, подлежащей 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 Сторонами своих обязательств по Договору.

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

7.4. Если наступившие обстоятельства, указанные в п.7.1. Договора, и их последствия продолжают действовать более 2 (два) месяца, 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 карты с отмеченными на них границами Помещений (Приложение №1);
- 2) Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимость (Приложение №2);
- 3) Акт приема-передачи нежилых помещений в аренду (форма) (Приложение №3);
- 4) Акт возврата нежилых помещений (форма) (Приложение №4).

10. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно жить»	Индивидуальный предприниматель Набиев Асламхужа Булатович
Адрес: 119435, город Москва, Битовый Садовнический переулок, д. 12, стр. 1Ф	ИНН: 504707817567, ОГРНИП: 317505000006698
ИНН: 7723627413, КПП: 770401001	Паспорт: 46 14 677346, выдан Отделением по городскому округу Фрязино Межрайонного ОУФМС России по Московской области 29.10.2014
р/с: 4070181000000000455	Адрес: 141195 Россия, Московская область, Фрязино, ул.60 лет СССР, д.1, кв.126
в Банке ГТБ (АО)	
БИК: 044525823	

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


Короткова Ю.А./

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


Набиев А.Б./





Приложение №3
к Договору аренды № 1519-11
от 08.10.2019

АКТ¹
приема-передачи нежилых помещений в аренду
(форма)

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

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслимхужда Бустонович** (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 Бустонович

 /Короткова Ю.А./

 /Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости форма акта может собираться путем информаций, право не реализовать в настоящее время отсутствует

Приложение №4
к Договору аренды № 1519-11
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 Бустонович** (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»

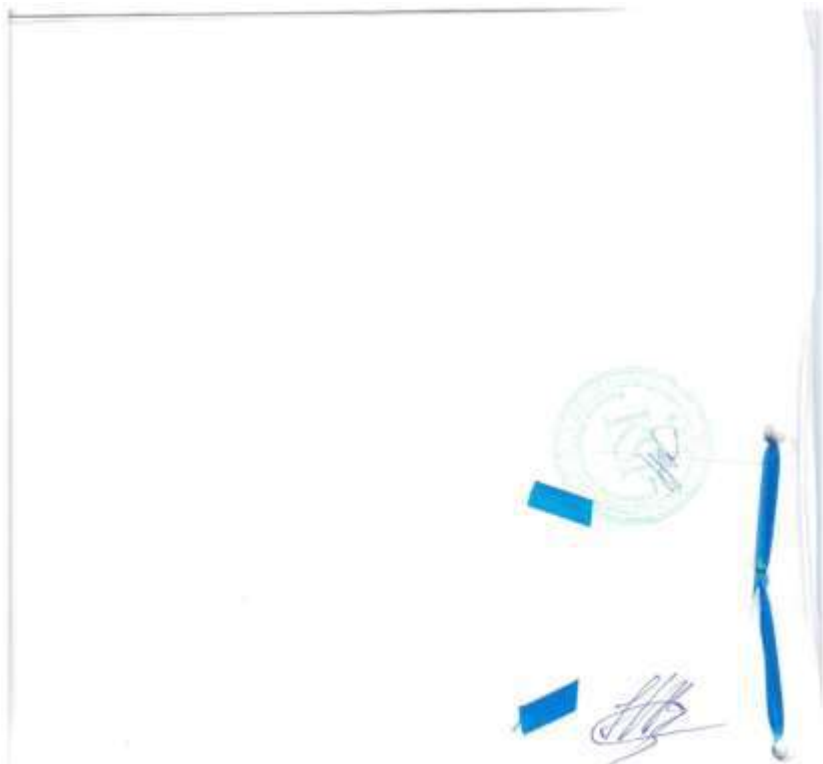
Арендатор
ИП Набиев Аслимхужда Бустонович

 /Короткова Ю.А./

 /Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости форма акта может собираться путем информаций, право не реализовать в настоящее время отсутствует



АКТ¹

приема-передачи нежилых помещений в аренду.

Московская область, г.Егорьевск

08 октября 2019 года


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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслюхузда Бустонович** (ОГРНИП: 317503000006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Сторона», а каждая в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № 219-2 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 кабинет №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, указанные на плановом плане (Приложение № 1 к Договору).
2. Указанные нежилые помещения осмотрены Арендатором. Техническое состояние нежилых помещений при осмотре удовлетворительна и позволяет их использовать в целях, предусмотренных Договором. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию нежилых помещений.
3. Передаваемые нежилые помещения соответствуют / не соответствуют техническим и санитарным нормам (нужное подчеркнуть).
4. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию коммунаций, находящихся в нежилых помещениях.
5. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

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

Арендатор
ИП **Набиев Аслюхузда Бустонович**

 /Короткова Ю.А./

 /Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости форма акта может содержать иную информацию, кроме не указанную в настоящем приложении

Копии предоставленных документов (38/44)



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

Проведена государственная регистрация
Участка в здании

дата регистрации 03 «сентября» 2019 года

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

Государственный регистратор Хушева А.Э.

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

Государственный регистратор



Ахматкова Т.В.



Вх 060821/1 от 16.08.2021

РОСГОССТРАХ

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ 726/21/168/11

г. Москва

«12» августа 2021 г.

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

1. УСЛОВИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

2. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА

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

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

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

2.3. Выгодоприобретателем по настоящему Договору является:

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

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

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

2.6. По настоящему разделу Договора устанавливается безусловная франшиза по каждому страховому случаю в размере **39 000,00** (Тридцать тысяч и 00/100) рублей.

3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

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

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

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

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

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

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

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

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

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

5.3. Днем уплаты Страхователем страховой премии считается:

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

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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

7. ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ СУММЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

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

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются на основании положений Правил страхования и действующего законодательства Российской Федерации.

9.2. Ни одна из сторон, подписавшая настоящий Договор, не вправе без письменного согласия на то другой стороны передавать свои права и обязанности по Договору третьей стороне.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны от имени сторон уполномоченными на то лицами.

9.4. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, будут считаться переданными надлежащим образом, если уведомление или сообщение направлено в письменной форме, а передача осуществлена любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или нарочным (уведомление доставлено лично и вручено под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора). Все соответствующие координаты указаны в настоящем Разделе в реквизитах сторон.

9.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой подписавшей его стороны.

9.6. Приложения (являются неотъемлемой и составной частью настоящего Договора):

9.6.1. «ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ И УБЫТКОВ ОТ ПЕРЕРЫВА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПОИМЕНОВАННЫЕ РИСКИ)» (ТИПОВЫЕ ЕДИНЬЕ) № 186» ПАО СК «Росгосстрах» от 18.12.2019 — Приложение 1 к настоящему Договору;

9.6.2. Заявление на страхование от «22» июля 2021 г. с прилагающимися к нему Дополнительными заявлениями (копия) — Приложение 2 к настоящему Договору;

9.6.3. Перечень застрахованного имущества – Приложение 3 к настоящему Договору;

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

СТРАХОВАЩИЙ: ПАО СК «Росгосстрах»	СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активное лето»
Адрес исполнительная: 140002, Московская область, г.о.с. Лебердя, улица Парковая, дом 3	Адрес местонахождения: 123001 г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1	123001 г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 ИНН 77/20142468 ИНН 7703/1001
Почтовый адрес:	Почтовый адрес:	123001 г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Банковские и иные реквизиты: р/с 40701819800000000187 ПАО «РГС Банк» г. Москва к/с 30101810945250000174 БИК 044525174	Банковские и иные реквизиты:	р/с № 40701610201950001478 в АО «АЛЬФА-BANK» к/с 30101610200000000803 БИК 044525283
Телефон: (495) 787-24-34	Телефон:	ОГРН: 1007739282863
Факс: (495) 787-24-34	Факс:	+7 (495) 787-51-52
Адрес электронной почты: info@rosstrax.ru	Адрес электронной почты: kars@alpha-ru.ru	
		/ Зелева В.А./
		

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

№ п/п	Наименование	Страховая стоимость, руб.	Страховая сумма, руб.
На территории страхования: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4			
1	Нежилое здание, площадью 32228 кв.м., кад. номер: 50:30:0000000-1729	123 434 000	123 434 000
Всего на указанной территории страхования:		123 434 000	123 434 000
И Т О Г О:		123 434 000	123 434 000

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



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

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

для целей наступления Застрахователем обязательств по возмещению ущерба, нанесенного Застрахователем имуществу ПАО СК «Росгосстрах» на предмет страхования в соответствии с условиями и условиями или преимущественно условий страхования.

1.1. Страхователь

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

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

1.3. Вид собственности на застрахованное имущество

1.4. Сведения о выезде собственника

1.5. В случае страхования застрахованного имущества:

2. Объекты страхования - Страховые суммы - Страховая цена

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

2.2. Страховая стоимость указывается в: руб.

2.3. Страховые суммы (укажите валюту на объекты, которые необходимо застраховать):

3. Объекты страхования (укажите валюту на объекты, которые необходимо застраховать):

Место/объект: Здание, Площадь 32228 кв.м, 123 434 000 руб.

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

1
Страхователь: МП

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 125 из 145



Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 231

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

343

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение экспертов-сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов

Таблица 245

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

363



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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,41	7,14	16,02
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	12,27	6,86	18,19

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	1,05	1,03	1,10

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)	1,06	1,02	1,11

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)	1,11	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,04	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)	1,06	1,03	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18

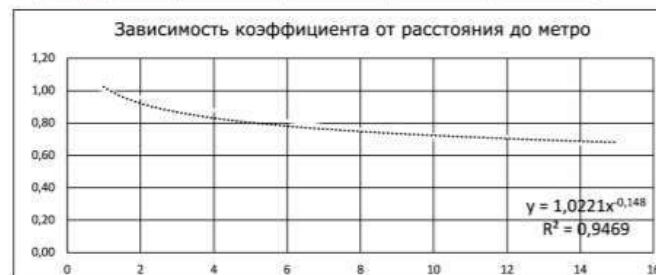
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МКБ)	1,07	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МКБ, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКБ	1,05	1,03	1,11

* 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 местоположений 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)	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,19	1,30	1,39	1,54
	до 5 мин	0,84	1,00	1,09	1,17	1,29
	от 5 до 10 мин	0,77	0,92	1,00	1,07	1,19
	от 10 до 15 мин	0,72	0,86	0,93	1,00	1,11
	В транспортной доступности	0,65	0,77	0,84	0,90	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)



Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

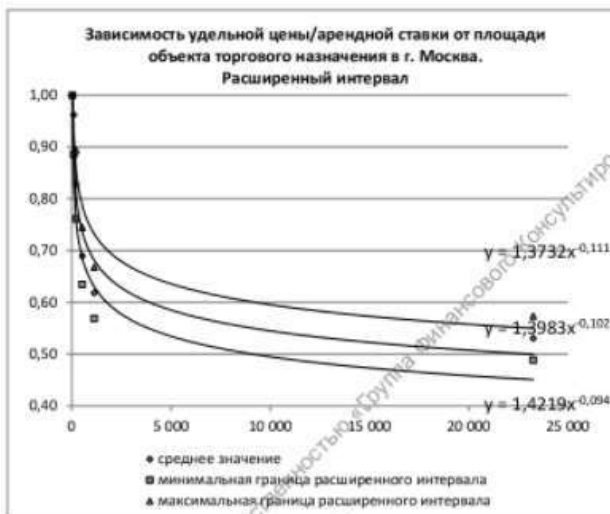
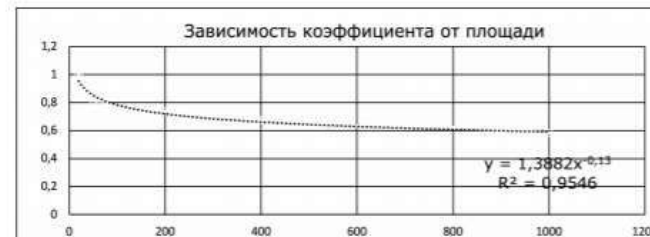


Рис. 93³⁸

³⁸ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 7 кв.м



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

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,25	1,10	1,40
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,11	1,06	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,04	1,18

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	1,28	1,18	1,42

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)	1,14	1,10	1,21
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	1,14	1,35

704/20 Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6%	18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6%	16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,20
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	1,10	1,22

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

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	0,82	0,71	0,90

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,58	1,41	1,86
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,85	1,65	2,10

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	16,92	10,51	22,13
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	19,15	11,03	26,33

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	26,21	19,23	32,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,02	19,07	30,11



объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,09	1,05	1,15
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,12	1,06	1,18

20. Размер скидки для якорного арендатора

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки для краткосрочного арендатора при прочих равных условиях к арендной ставке для якорного арендатора (срок аренды свыше 5 лет)	1,81	1,20	2,40

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,06	1,23

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

22. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	6	3	9

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Поляка версия по состоянию на июль 2020 г.

4.1. Текущая доходность на активном рынке. Данные на июль 2020 г.

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	9,4%	11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6%	11,7%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	7,1%	13,8%
2. Торговые объекты	11,3%	7,9%	14,8%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	7,3%	14,0%



Облигация, выпуск	Дата погашен	Состояние	Копировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день		Дата торгов	
			лок	лев	цена	изм	откр	мин	макс	срван	посл	срван	сдел	цен.бум		RUB
ОФЗ-26231-ПД	20.07.2044	В обращении	17,707													30.08.2021
ОФЗ-26238-ПД	15.05.2041	В обращении	98.55	98.598	98.599	-0.05	99.1	98.001	99.598	98.618	7.36	7.36	218	9727	9.592.618	30.08.2021
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	105.504	105.648	105.506	-0.33	106.048	105.452	106.048	105.498	7.27	7.27	268	14906	15.725.475	30.08.2021
ОФЗ-26240-ПД	30.07.2036	В обращении	97.831	97.9	97.9	+0.01	97.94	97.711	98.304	97.833	7.36	7.37	176	452226	442.426.050	30.08.2021
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	97.602	97.7	97.7	+0.10	98.239	97.556	98.239	97.876	7.29	7.27	115	6691	6.548.907	30.08.2021
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	91.171	91.2	91.2	+0.00	91.35	90.99	91.35	91.259	7.23	7.23	507	32654	29.779.496	30.08.2021
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	108.648	108.66	108.648		108.648	108.4	108.665	108.536	5.17	5.18	60	1359	1.475.008	30.08.2021
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	101.321	101.4	101.32	+0.08	101.109	101.109	101.69	101.48	7.21	7.19	230	32641	33.124.233	30.08.2021
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	105.321	105.398	105.398	-0.20	105.599	105.222	105.748	105.344	7.13	7.14	169	109333	115.175.615	30.08.2021
ОФЗ-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	97.5	98.05	98.05	+0.00	97.491	97.491	98.199	97.901			11	5025	4.919.501	30.08.2021
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	106.31	106.445	106.304	+0.00	106.212	106.21	106.445	106.284	5.03	5.04	54	614	652.586	30.08.2021
ОФЗ-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	97.902	98.05	98.049	+0.10	97.9	97.9	98.049	98			3	5	4.898	30.08.2021
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	111.328	111.44	111.328	-0.09	111.587	111.3	111.588	111.433	7.04	7.02	205	39262	43.741.571	30.08.2021
ОФЗ-26239-ПД	23.07.2031	В обращении	99.155	99.2	99.2	-0.14	99.339	98.833	99.438	99.178	7.13	7.14	83	435516	431.905.595	30.08.2021
Казахстан-12-об	16.06.2031	В обращении	100.41	100.6	100.6	+0.05	100.41	100.41	100.6	100.59	7.98	7.98	4	33	33.196	30.08.2021
Казахстан-13-об	16.06.2031	В обращении	100.5	100.6	100.6	+0.05	100.6	100.6	100.6	100.6	7.98	7.98	5	16	16.096	30.08.2021
ОФЗ-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	93.25	93.355	93.354	+0.05	93.299	92.901	93.575	93.268	6.98	6.99	138	397586	370.821.323	30.08.2021
ОФЗ-29013-ПК	18.09.2030	В обращении	97.91	97.998	98	-0.05	98	98	98.001	98			9	10005	9.804.900	30.08.2021
Казахстан-11-об	11.09.2030	В обращении	95.24	95.43	95.43	-0.04	95.2	94.9	95.43	95.21	7.86	7.9	93	550	523.671	30.08.2021
ОФЗ-52003-ИН	17.07.2030	В обращении	98.105	98.124	98.124	+0.02	97.534	97.534	98.2	98.096	2.76	2.76	297	30020	31.266.562	30.08.2021
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	В обращении	105.315	105.38	105.38	+0.01	105.698	105.03	105.698	105.348	6.93	6.93	77	830	874.387	30.08.2021
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	104.334	104.436	104.458	+0.05	104.301	104	104.509	104.341	4.95	4.97	51	10074	10.511.290	30.08.2021
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	105	106.899	106.899	+0.90	105.481	105.48	106.899	105.771	5.53	5.73	11	238	239.148	30.08.2021
ОФЗ-29019-ПК	18.07.2029	В обращении	97.89	98.399												30.08.2021
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	100.2	100.317	100.316	+0.04	100.299	100.151	100.39	100.323	6.96	6.96	136	5110	5.126.499	30.08.2021
ОФЗ-26237-ПД	14.03.2029	В обращении	98.508	98.599	98.55	-0.05	98.749	98.2	98.749	98.562	7.07	7.07	190	629078	620.005.154	30.08.2021



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

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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,64	5,69	14,07

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	1,20
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,07	1,25

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,96	1,09

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	1,11	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)	1,12	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)	1,13	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,06	1,12
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,17
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)	1,11	1,05	1,14



1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ. Результаты определенных диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия	Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков	
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...14%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...12%	Москва, С-П.
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П.
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...19%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...9%	Москва, С-П.
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (хвостохлад, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...24%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	10...19%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	11...16%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...10%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...16%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...13%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...9%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	5...16%	М.О.



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским Большим кольцом (МБК)	1,08	1,04	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,06	1,19

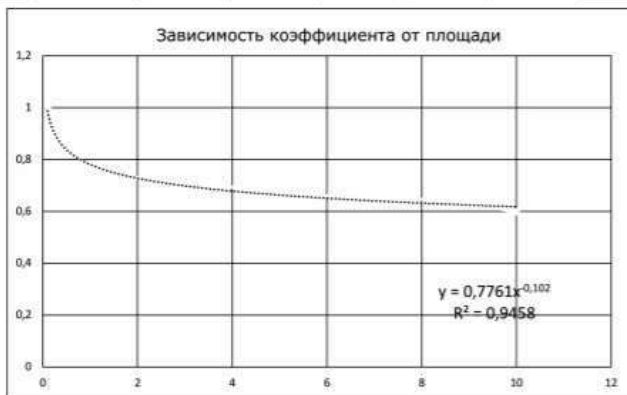
* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость;
 ** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по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

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,17	1,08	1,27
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрутой в торос тепловой улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
<0,1		1,00	1,12	1,24	1,37	1,52	1,70
0,1-0,5	0,89	1,00	1,11	1,22	1,36	1,52	
0,5-1	0,80	0,90	1,00	1,10	1,22	1,37	
1-5	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,24	
5-10	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00	1,12	
>10	0,59	0,66	0,73	0,80	0,89	1,00	



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

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,22	1,15	1,26
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некрутой в торос тепловой улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,18	1,06	1,32

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и выше
<100		1,00	1,14	1,28	1,41	1,55	1,72
100-300	0,88	1,00	1,12	1,24	1,36	1,51	
300-1000	0,78	0,89	1,00	1,10	1,21	1,35	
1000-3000	0,71	0,81	0,91	1,00	1,10	1,22	
3000-10000	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,11	
10000 и выше	0,58	0,66	0,74	0,82	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	1,39	1,53	1,66	1,79
20-50	0,88	1,00	1,12	1,23	1,36	1,46	1,55	
50-100	0,78	0,89	1,00	1,10	1,21	1,31	1,39	
100-300	0,72	0,81	0,91	1,00	1,10	1,18	1,26	
300-500	0,68	0,78	0,85	0,91	1,00	1,08	1,14	
500-1000	0,63	0,68	0,77	0,84	0,90	1,00	1,06	
1000+	0,57	0,64	0,72	0,79	0,87	0,94	1,00	



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

Торговая площадь, 731 м²
 в торговом центре на ул. Цементников, 3-
 Московская область, Коломна, мкр. Щуров, ул. Цементников 3 №1070

История цен
 Новорязанское шоссе, 100 км от МКАД

60 000 000 Р
 Создать завершенную сделку
 УОН

Malina Property
 Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Еще 1035 объектов

+7 901 221-01-91

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Букет Электроника в специально созданном электронном ящике

Помогите людям - не мешайте им общаться и делитесь информацией о том, что вы знаете

Помочь сообщению

Новый бизнес-центр Ренессанс
 Продажа офисов и дuplex от 100 000 \$ в первом этаже; Площадь от 30 м², отличный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021. +7 495 125 33 90

Безопасная сделка - Оформление ДДУ/ДДТ/ДД, Подписание акта приема-передачи

731 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Продана торговая здания общей площадью 731 м2 с арендаторами в г. Коломна, ул. Цементников, д. 3 (от м. Котельниково), 3 линия дороги.

Одноэтажное здание, открытая планировка, отдельный вход с фасада и зоне разгрузки, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом.

Потенциальный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендаторы:
 1. супермаркет "Пятёрочка" - 514 м2, договор аренды до 2027 года, арендная плата - 5% от ТО (в среднем за 2020 года платежей составил 467 900 рублей в месяц).
 2. "Пшеница/суши" - 76 м2, краткосрочный договор на 11 месяцев, арендная плата 50 000 рублей в месяц включая коммунальные услуги.
 3. "Салон красоты" - 36 м2, краткосрочный договор на 11 месяцев, арендная плата 25 000 рублей в месяц включая коммунальные услуги.
 4. отдел "Тизер" - 36 м2, краткосрочный договор на 11 месяцев, арендная плата 25 000 рублей в месяц, включая коммунальные услуги.
 Скупленность 8,8 лет.

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



Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

Торговая площадь, 550 м²
 Московская область, Клинская городской округ, Нижние Косихино село, ул. Центральная, 1 1-я часть
 → Новорязанское шоссе, 14 км от МКАД

37 500 000 Р
 48 182 Р за м²
 Скрыть по умолчанию цены
 Включены НДС

Invest Development Group
 На рынке с 2005 года
 Еще 55 объектов

+7 904 566-84-04

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на БУДУТ. Звоните в рабочее время, пожалуйста.

Получите консультацию по телефону или обратитесь по адресу. Ищите новые типы сделок.

Василий Кореньев
 148 отзывов

СКИДКА 50%
 на покупку квартиры

Бизнес центр «СитиСекс Плюс»
 Скидка 50% на первый в очереди объект, при условии заключения договора от 11 месяцев. Выгодные условия аренды! +7 495 525 26 96

Акция до 30.09.2021. Подробнее на realestateinvest.ru

М2 Plaza Бизнес
 Продажа объекта. 1 этаж от метро, класс B+, инвестиции от 7,1 млн руб. +7 495 872 49 58

Запланирован Г/К в/Кладов. Проектная декларация на сайте www.m2plaza.ru

Новый Бизнес Парк
 Офисы от 8,2 млн руб. Бизнес парк класса «А». Парковочные места и жилая зона. Инфраструктура в подарок. +7 495 632 45 14

Три этажа, добротная отделка. Акция до 30.09.2021. Рубинский Бизнес Парк. Запланирован ООП-Платон. М...

Продана новая здание с Петерhofной МАП 350 000р. без привязки к ТО. Срок договора 10 лет. Индексация прописана с 3 года. Скупаемость 6 лет. Земельный участок в собственности.

Наиболее важная информация находится у владельца объявления.
[Позвоните телефону](#)

Условия сделки

Цена	37 500 000 Р	Наполн	НДС включен
Специ	48 182 Р за м²	Тип сделки	Скорбидная продажа

550 м² Площадь
 1 из 1 Этаж
 Свободно Планировка

8 фото

Открыть в сайте

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



Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

serpukhov.cian.ru/rent/commercial/259828189/

Торговая площадь, 590 м²

в торговом центре «Северен Платеин»
 Московская область, Серпухов, Московское ш. 96Бс1 На карте
 Улица Староначальская
 Симферопольское шоссе, 80 км от МКАД Калужское шоссе, 90 км от МКАД

500 000 Р/мес.
 30 170 Р за м² в год

Melita Property
 Документы агентства предоставлены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Выб. 1038 объектов

+7 901 221-01-91

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на бумаж. Звоните
 В объявлении скрыта контактная информация

Пожалуйста, смотрите, что такое это объявление на Делов. М. чтобы избежать путаницы

590 м² Площадь
1 из 2 Этаж
Свободно Помещение

Аренда торгового здания, общей площадью 590 м², г. Серпухов, на ул. Московское шоссе, д. 96Бс1, 1-ая линия дороги.

Здание имеет два этажа, первый этаж - 290 м², второй этаж - 300 м², отлитая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, окна по фасаду. Выделенная мощность 30 кВт. Трефазный ввод. Наличие ЗВО В. Светодиодное освещение. Паркинг в помещении под плитой, стены покрашены. Санузел на кандин этаже, централизованная канализация и водоснабжение, автономное газовое отопление и вентиляция. Возможность размещения рекламы на фасаде здания.

Уютнейший автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения

Арендная плата 300 000 рублей в месяц, УСН. Без комиссии.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Выселение
 Бизнес-центр «Спасский»
 Аренда офиса от 70 м². Паркинг на 2 000 мест. Развитая инфраструктура. Звоните! Бизнес-офисы премиум-класса!
 +7 495 132 24 84
 Подписано до 13.08.2021. Подробности на www.ozonrealty.ru

Выселение
 Помещение в БЦ «Омега 2»
 Помещение площадью от 20 м². Торговый комплекс «Восток». Паркинг на 2 000 мест. Развитая инфраструктура. Звоните!
 +7 495 132 43 73
 Аренда до 13.08.2021. Подробности на сайте ozonrealty.ru

Выселение
 Бизнес-центр Business Park
 Офисы от 52 м². Бизнес-ланч в офисе или. Паркинг в офисе и на территории. Бонус: Помещение в подарок!
 +7 495 132 40 14
 *нет аренды любого офиса. Аренда до 13.08.2021. Fulltime Бизнес План. Заграницей ООО «Омега 2».

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

The screenshot shows a listing on Avito.ru for a commercial building. The title is "Свободного назначения, 500 м²" (Free purpose, 500 m²). The price is listed as "500 000 ₪ в месяц" (500,000 rubles per month) without agency fees. The location is "Куровское" (Kurovskoe) in the "Московская область" (Moscow region). The building is described as a new trading building with a total area of 500 sq.m. and a second floor. It features a universal entrance, a possible 50 sq.m. section for a separate entrance, and a separate left entrance for 442 sq.m. The listing includes a main photo of the building and several smaller thumbnail images. The contact information is a phone number: 8 925 111-13-49. The user is identified as "Анна", a tenant, who has been on Avito since February 2020. There are buttons for "Написать сообщение" (Write message), "Добавить в избранное" (Add to favorites), "Добавить заметку" (Add note), and "Попросить карту" (Request map). Social media sharing icons and a "Поклониться" (Follow) button are also visible.

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1145_m_1928468283

Помещение свободного назначения, 1145 м²

~ 1 370 000 ₽ в месяц

Без залога. Без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку 26 августа в 09:00



Площадь: 1145 м²

Московская область, Коломенский с/п., Коломна, пр-т Лырова, 24 [Позвать карту](#)

Сдается в аренду двухэтажное здание (подземный этаж - Т1), площадью 1145 кв.м, расположенное в центре г. Коломна на одной из центральных улиц. Отличный пешеходный и автомобильный трафик, в непосредственной близости остановки общественного транспорта. Собственная парковка для персонала и парковочные места для посетителей. Здание с современным ремонтом, дизайнерские решения интерьера. Выделенная мощность - 180 кВт.

Прекрасно подойдет под медицинский центр, современный торговый центр, магазины и прочее. Возможна аренда частями. Арендаторам без комиссии!!!

8 958 751-77-88

Написать сообщение

Региональный промышленный кластер

Коломна

На Avito с апреля 2019 г.

Подписаться на новости

Контактное лицо:

Татьяна

№ 1928468283, ID: 1612 (+4)

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

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

avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_1958822995

Добавить в избранное | Добавить заметку | 2 августа в 12:55

4 800 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 916 919-31-05

Агентство недвижимости ООО "МенДар"
Агентство
На Avito с июля 2012

Подписаться на продажи

Представитель лица
Елена

№ 1958822995 | 1767 (+8)

Чем больше срок, тем выше ставка

Оформить

Площадь: 11 сот. | Расстояние от МКАД: 67 км

Московская область, Воскресенск, Заводская ул., 9Б
Новорязанское шоссе: 67 км

Продается участок 11 соток с согласованным проектом строительства сдано межевание с Воскресенск ул. Заводская 9Б.

Назначение: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: магазины, рынки, торговые и мед. центры; Коммуникация: столбение, вода, водопроводная, свет до 40 кВт - будут подведены. Ту получены.

Отличное месторасположение, большой трафик, удобное транспортное сообщение. Асфальтированный подъезд.

Все коммуникации согласованы и будут подключены.

Возможно приобретение для торгового или медицинского центра.

Звоните!!!

Показывать

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

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

avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_164_sot_promnaznacheniya_1808051724

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 августа в 21:41

5 950 000 Р

Продать наличными | Оформить в Тинькофф | Подать заявку

8 903 755-03-05

Написать сообщение
Опишет и покажет дом

Владение: частное лицо
На Авито с сентября 2018

0 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1808051724 | (+7) 4951 (+6)

Участок 16,4 сотки под строительство объекта торговли

Площадь: 16,4 сот. | Расстояние от МКАД: 44 км

Московская область, г.о. Чехов, д. Покров, Дорожная ул.
Смидовицкое шоссе, 44 км [Посмотреть карту](#)

Продать участок 16,4 сотки. В границах населенного пункта д.Покров.
Идентификационный номер: 50:31:0020501:372
Категория земель: Земли населенных пунктов
Первый участок при въезде в д. Покров
Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли.
Электричество: по границе участка.
Газ: по границе участка с двух сторон, 5-10 метров.
Участок расположен в зоне интенсивной пригородной жилой застройки, рядом перекресток 10 метров.
В конце 2014г. получено разрешение на строительство одноэтажного торгового здания (СУПЕРМАРКЕТ) 640 кв.м.
Сделан и составлен ГПЗУ.


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

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

avito.ru/kurovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1808025763

Участок 10 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Добавить заметку · Создан в 12:01



4 000 000 ₽

Кредит наличными под 14%
Обслуживание в Тинькофф. Подробнее

8 900 518-60-88

Константин
Частное лицо
На сайте с октября 2015
Завершено 6 объявлений

Подписаться на продавца


№ 1808025763 · 4015 (+17)

Площадь: 10 сот. · Расстояние от МКАД: 61 км

Московская область, 46К-5004
Егорьевское шоссе, 61 км [Показать карту](#)

Продается земельный участок, площадью 1000 м2, с кадастровым номером 50/24/0080215/01, расположенный по адресу: Московская обл., Орехово-Зуевский район, сельское поселение Собольское, с. Хотинка. Под строительство магазина.



Похожие объявления



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



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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	010050CD00E6AB05B443A4E74A3434AFED с 26.06.2020 15:17 по 26.09.2021 15:17 GMT+03:00	03.09.2021 11:29 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01A5D7880063AC4BBF4E421856A23595E1 с 29.10.2020 11:08 по 29.10.2021 11:08 GMT+03:00	03.09.2021 13:33 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа