



20 августа 2021 г.

Отчет об оценке №20210820-2

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул.
Красная, д. 59, по состоянию на 20 августа 2021 г.





Конфиденциально

20 августа 2021 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора № б/н об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 31 июля 2020 года и заданием на оценку №2 от 09 августа 2021 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59, по состоянию на 20 августа 2021 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59, по состоянию на 20 августа 2021 г. составила:

147 200 000 (сто сорок семь миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: **144 254 000 (сто сорок четыре миллиона двести пятьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: **2 946 000 (Два миллиона девятьсот сорок шесть тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается.**

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

ASitnikov@fcg-partners.com



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



	стр.
Общая информация	1
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
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Приложения	62



Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59– Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59– Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей будут отражены в соответствующем разделе в отчете об оценке
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Активо двенадцать»
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, объект оценки рассматривается без учета ограничения (обременения)
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки



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

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

Вид стоимости

- ▶ Справедливая стоимость

Дата оценки

- ▶ 20 августа 2021 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты
- ▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации
- ▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях
- ▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам
- ▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость
- ▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов
- ▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости
- ▶ Оценка проводится исходя из предположения, что объекты на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.).



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Приложения	



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, 2015
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории 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, 2015
 - 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 №3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам
 - 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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	
▶ 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 с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Приложения	62



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении рыночной стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 13.08.2021 г., дата оценки 20.02.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Приложения	



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

Заказчик

- ▶ ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо двенадцать» (сокращенное название – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать»):
 - 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

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический и почтовый адреса: 109147, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, д. 17-23, этаж 5, помещ. 1а
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19 от 27.11.2019 г. 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
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., Регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №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
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	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 с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Приложения	



<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор № б/н об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 31 июля 2020 года и задание на оценку №2 от 09 августа 2021 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20210820-2 от 20 августа 2021 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объект недвижимости в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59 – Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 20 августа 2021 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 13 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>▶ 115 672 000 рублей 00 копеек, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 178 700 000 рублей 00 копеек, без НДС</p>
<p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</p>	<p>▶ 147 200 000 (сто сорок семь миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: 144 254 000 (сто сорок четыре миллиона двести пятьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС – Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: 2 946 000 (Два миллиона девятьсот сорок шесть тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 16 из 137



Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

- ▶ Отчет об оценке предназначен расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать». Иное использование отчета не предполагается

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

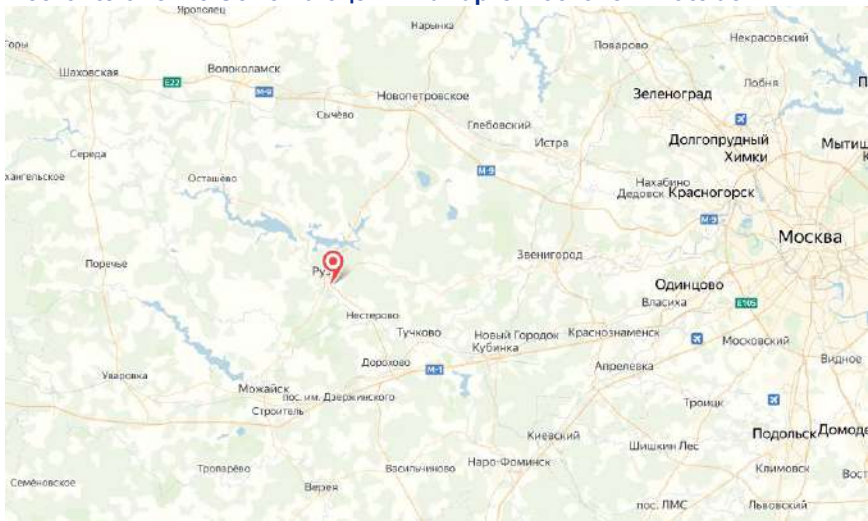
Ситников А. Д.



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	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	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Приложения	



Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

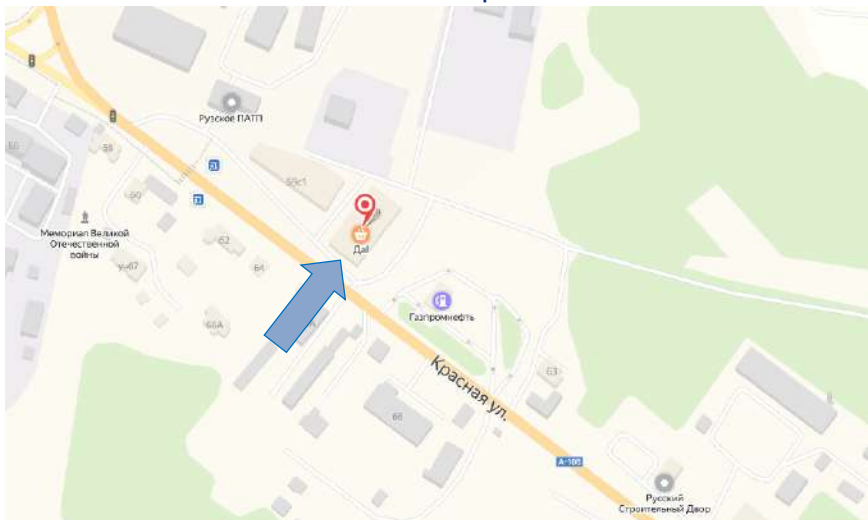
- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Основные характеристики здания

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

Источник: Анализ Исполнителя



Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/3)

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

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Наименование	строение №2 торгово-складского комплекса
Назначение	нежилое
Фактическое использование	в качестве торгового комплекса
Общая площадь, кв. м	1 339,3
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Планировка	преобладает зальная
Высота потолка, м	6,53
Ограниченность доступа	отсутствует
Этаж	1 этаж
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	отличное
Вид права	собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости "Активо двенадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 17.09.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	50:19:0010203:1807
Кадастровая стоимость, руб.	63 897 824,14
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

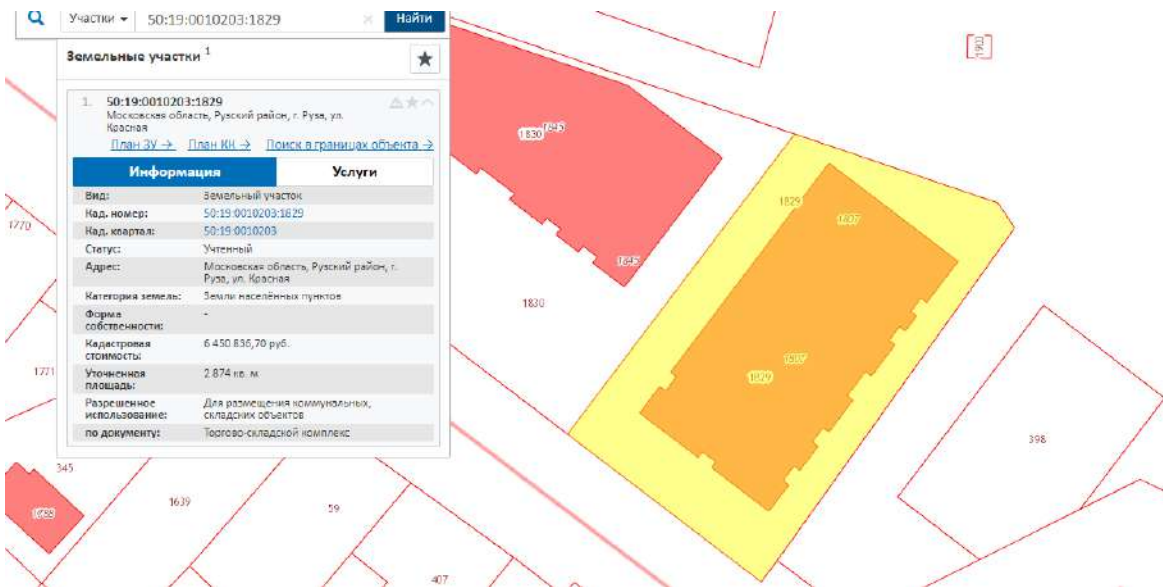
Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 5
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 20 из 137

Financial
Consulting
Group





Источник: Открытые источники

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.09.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 17.09.2020 г.
- ▶ Договор аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г.
- ▶ Соглашение о замене стороны в договоре аренды недвижимого имущества от 08.06.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 от 20.07.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 25.12.2017 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 27.12.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №4 от 12.03.2020 г.
- ▶ Соглашение о замене стороны от 01.03.2021 г. в Договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г.
- ▶ Кадастровый паспорт №МО-16/ЗВ-1490302 от 06.06.2016 г.
- ▶ Техническое описание здания по состоянию на 08.07.2015 г.
- ▶ Копии документов приведены в Приложении 5

Описание земельного участка	
Показатель	Значение
Местоположение	Рузский район, г. Руза, ул. Красная
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0
Площадь застройки, кв. м	1 264,0
Рельеф и форма участка	трапециевидной формы, форма участка для строительства пригодна, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	нежилое здание (кадастровый номер: 50:19:0010203:1807)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	торгово-складской комплекс
Текущее использование	по назначению
Наличие инженерных коммуникаций	водопровод, канализация, электричество
Вид права	собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости "Активо двенадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 17.09.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, сервитут, доверительное управление
Кадастровый номер	50:19:0010203:1829
Кадастровая стоимость, руб.	6 450 836,70
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является Объект недвижимости в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
 - Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
- ▶ Согласно ФСОН№7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового комплекса
- ▶ Конструктивно-планировочные решения: нежилое здание, общей площадью 1 339,3 кв. м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведения ремонта не требуется
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости Московской области (анализ приведен в разделе «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве нежилого здания торгового назначения

	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	31
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ 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
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Основные факты и выводы	15	Приложения	62
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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		



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 снижение ВВП замедлилось 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 23.08.2021 13:15 GMT+03:00

53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 24 из 137

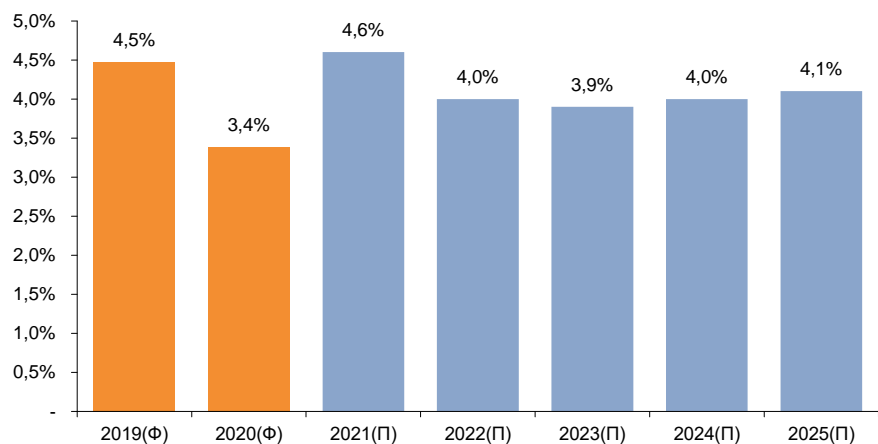
Financial

Consulting

Group

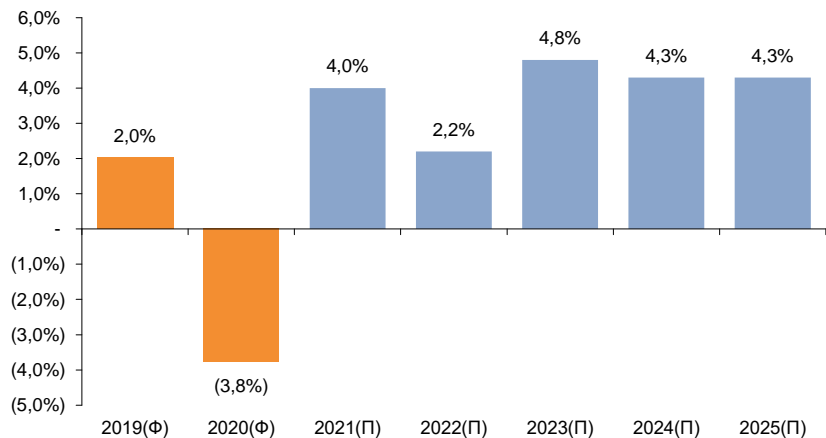


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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 помесечном 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...

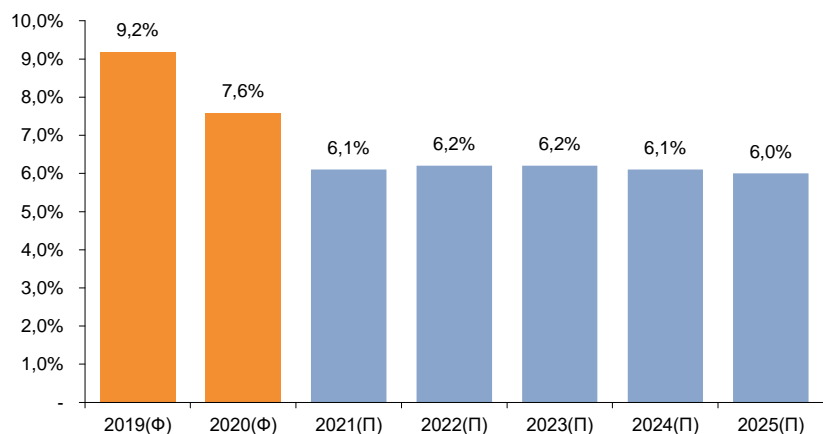
Передается через Диадок 23.08.2021 18:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 25 из 137

Financial
Consulting
Group

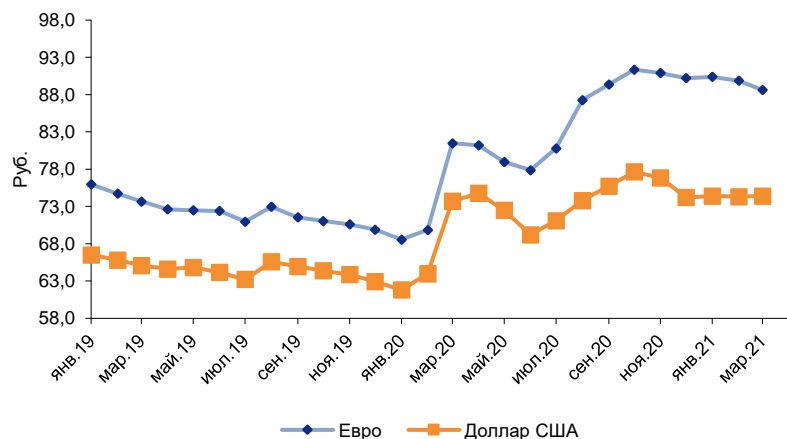


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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.



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

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 27 из 137

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. Рузы

Основная информация

- ▶ г. Руза – город в Московской области России. Административный центр Рузского городского округа
- ▶ Площадь города – 17,38 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 12 743 чел. (2020 г.)
- ▶ Город расположен на реке Рузе, в 80 км к западу от МКАД, в 60 км к юго-западу от Зеленоградского АО и в 40 км северо-западнее Троицкого АО города Москвы

Экономика

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

Транспорт

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



Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (1/2)

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 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



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

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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

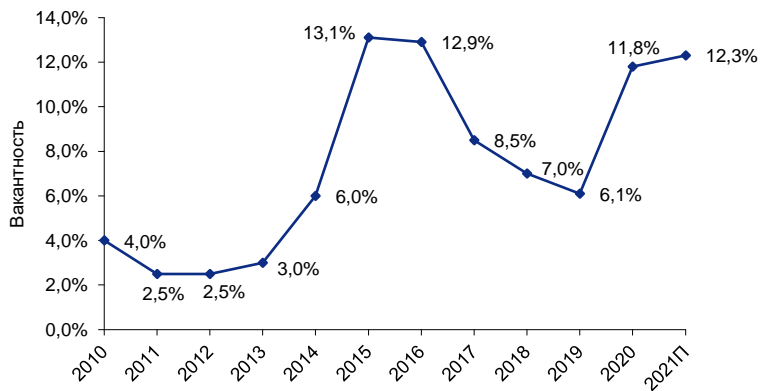
- Удаленность от МКАД
 - Расположение относительно красной линии
 - Площадь объекта
 - Соотношение площадей
 - Тип парковки
 - Уровень отделки
 - Инженерно-техническое состояние здания
 - Площадь земельного участка
 - Качество передаваемых прав на земельный участок
- Остальные ценообразующие факторы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



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

Динамика вакантности в торговых центрах г. Москвы



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



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 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	32 300	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	30 400	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	3 600	16 500	6 700
	Юго-восток	3 300	30 000	11 400	3 500	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 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 33 из 137

Financial
Consulting
Group



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	803 000	24 400	1 234 000	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	99 200
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	1 211 000	559 000	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	17 000	40 000	31 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 34 из 137

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 8,9% до 13,8%

Ставки капитализации			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	9,6%	6,9%	12,4%
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. 48	12,56%	10,92%	15,14%
Среднее	11,1%	8,9%	13,8%

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 4 до 13 месяцев

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.04.2021 г.)			
Административные (офисные) помещения и здания	8	4	13
Торговые и развлекательные здания и помещения	7	3	12
Среднее	8	4	13

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 10,1 до 20,4%

Уровень недозагрузки

Класс объектов	Доверительный		
	Среднее	мин.	макс.
Торговые помещения и здания			
Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	11,1%	10,3%	11,9%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.04.2021 г.)	15,0%	9,0%	23,0%
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. 47	19,15%	11,03%	26,33%
Среднее	15,1%	10,1%	20,4%

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по продаже торговых объектов в Московской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв .м	Источник
Истра городской округ, д. Андреевское, ш. Волоколамское (58,5 км до МКАД)	540	44 000 000	81 481	https://www.cian.ru/sale/commercial/250986600
Орехово-Зуево, улица Бондаренко, 8, ш. Горьковское (79 км до МКАД)	528,9	33 849 600	64 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/241804536
Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад, улица Дружбы, 15В, ш. Ярославское (60 км до МКАД), ш. Сергиев Посад - Череповец (60 км до МКАД)	561,5	36 000 000	64 114	https://www.cian.ru/sale/commercial/234700925
Истринский район, Истра, улица Шнырева, 4, ш. Волоколамское (50 км до МКАД)	508	81 000 000	159 449	https://www.cian.ru/sale/commercial/251252145
Истра городской округ, д. Давыдовское, ш. Новорижское (43 км до МКАД)	1105	142 000 000	128 507	https://www.cian.ru/sale/commercial/247390309
Воскресенский район, Воскресенск, Цемгигант мкр, улица Ленинская, 22, ш. Новорязанское (92 км до МКАД)	2140	162 000 000	75 701	https://www.cian.ru/sale/commercial/1441535
Истра городской округ, пос. Северный, 6А, ш. Волоколамское (57,5 км до МКАД)	630	40 000 000	63 492	https://www.cian.ru/sale/commercial/246075476
Чехов городской округ, д. Крюково, ш. Симферопольское (58 км до МКАД)	540	56 000 000	103 704	https://www.cian.ru/sale/commercial/246900586
Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад, Центральная улица, 1А, ш. Ярославское (56 км до МКАД)	664	62 000 000	93 373	https://www.cian.ru/sale/commercial/245483385
Чехов городской округ, Чехов, Вишневы бульвар, 1А, ш. Симферопольское (55 км до МКАД)	902	65 000 000	72 062	https://www.cian.ru/sale/commercial/194422395
Орехово-Зуево, улица Крупской, 19, ш. Горьковское (85 км до МКАД)	632	73 000 000	115 506	https://www.cian.ru/sale/commercial/155439378
Ступино городской округ, Малино рп, улица Донская, 16	621	95 000 000	152 979	https://www.cian.ru/sale/commercial/248847691
Ступино городской округ, Малино рп, улица Чапаева	621	95 000 000	152 979	https://www.cian.ru/sale/commercial/245057906
Черноголовка городской округ, Черноголовка, Школьный бульвар, 10	650,1	99 000 000	152 284	https://www.cian.ru/sale/commercial/251047510
Истра городской округ, д. Давыдовское, 32, ш. Новорижское (43 км до МКАД)	1106	142 000 000	128 391	https://www.cian.ru/sale/commercial/251276479
Дмитровский городской округ, Яхрома, улица Ленина, 2, ш. Дмитровское (45 км до МКАД)	2500	200 000 000	80 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/241267159
Чехов городской округ, Чехов, Весенняя улица, 24, ш. Симферопольское (52 км до МКАД)	1414	225 000 000	159 123	https://www.cian.ru/sale/commercial/249249583
Минимальное значение			63 492	
Максимальное значение			159 449	
Среднее значение			108 656	

Источник: Анализ Исполнителя

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



Предложения по аренде торговых объектов в Московской области

Адрес (местоположения) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Истра городской округ, с. Новопетровское, улица Первомайская, 1, ш. Волоколамское (75 км до МКАД)	821	821 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/245982116
Рузский район, Руза, Революционная улица, 30	14,58	25 000	20 576	https://www.cian.ru/rent/commercial/243211538
Можайский район, Можайск, улица 20 Января, 18, ш. Минское (89 км до МКАД), ш. Можайское (91 км до МКАД)	106	82 998	9 396	https://www.cian.ru/rent/commercial/241948816
Можайский район, Можайск, площадь Привокзальная, 1, ш. Можайское (92 км до МКАД)	58	101 500	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/234733421
Можайский район, Можайск, улица 20 Января, 3Б, ш. Минское (92 км до МКАД), ш. Можайское (92 км до МКАД)	158	110 600	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/187818751
Истра городской округ, с. Новопетровское, ш. Волоколамское (75 км до МКАД)	703	253 080	4 320	https://www.cian.ru/rent/commercial/243317746
Истра городской округ, пос. Курсаково, ш. Волоколамское (60 км до МКАД)	340	326 400	11 520	https://www.cian.ru/rent/commercial/243315726
Одинцовский городской округ, пос. Новый Городок, 41, ш. Можайское (57 км до МКАД)	994,1	396 646	4 788	https://www.cian.ru/rent/commercial/225611518
Можайский район, Можайск, улица Каракозова, 40А, ш. Можайское (94 км до МКАД)	20	45 000	27 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/237061212
Рузский городской округ, Тучково рп, улица Москворецкая, вл2к2, ш. Можайское (65 км до МКАД)	101,1	60 660	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/225365735
Можайский район, Можайск, улица Академика Павлова, 12, ш. Можайское (91 км до МКАД)	67	67 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/250331849
Рузский городской округ, Тучково рп, улица Партизан, 6, ш. Можайское (66 км до МКАД)	47	75 200	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/160610454
Одинцовский городской округ, д. Чупряково, с7, ш. Минское (53 км до МКАД)	86	107 500	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/165787972
Можайский район, Можайск, улица Красных Партизан, 10, ш. Можайское (94 км до МКАД)	228	216 600	11 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/244615208
Рузский городской округ, Тучково рп, улица Восточная, 1А, ш. Можайское (63 км до МКАД)	740	392 200	6 360	https://www.cian.ru/rent/commercial/249955480
Можайский район, Можайск, улица Мира, 16, ш. Можайское (100 км до МКАД), ш. Минское (100 км до МКАД)	780	390 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/188778817
Минимальное значение			4 320	
Максимальное значение			27 000	
Среднее значение			12 260	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	57
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	60
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Приложения	62
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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 определения справедливой стоимости	39		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	45		
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки	46		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	50		



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
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства 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»
- ▶ 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:

$$PC = CZU + 3B_{окс}/33_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/33_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($3B_{окс}/33_{окс}$)

▶ 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 методов 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

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00

535833d7-0fde-4bcb-9822-a4293e9461cf

Страница 41 из 137

Financial

Consulting

Group



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 оценки прав на земельные участки

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

Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

Условия применения метода сравнения продаж

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

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

Условия применения метода распределения

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

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

Условия применения метода выделения

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



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

Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

Условия применения метода остатка

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

Условия применения метода капитализации дохода

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

Условия применения метода предполагаемого использования

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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 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 справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

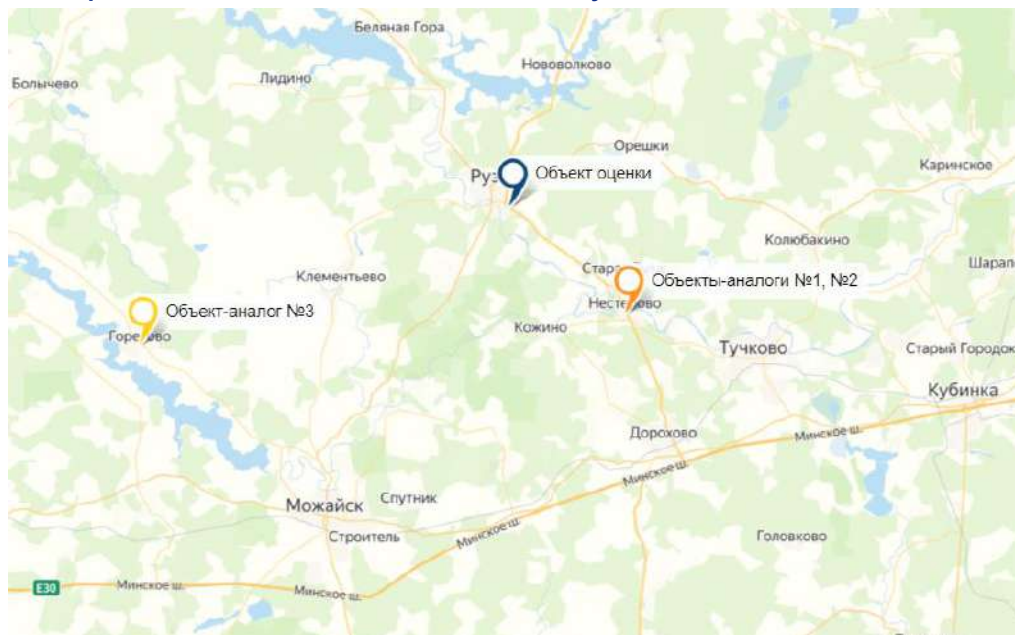
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

▶ Доходный подход

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



Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Рузский г/о, с/пос. Старорузское, дер. Нестерово

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

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

Определение рыночной стоимости земельного участка

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

2 946 000 рублей 00 копеек НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., Рузский район, г. Руза, ул. Красная	Московская обл., Рузский г/о, с/пос. Старорузское, дер. Нестерово	Московская обл., Рузский г/о, с/пос. Старорузское, дер. Нестерово, уч. 96	Московская обл., Можайский г/о, д. Горетово, ул. Советская, уч. 2
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0	8 200,0	5 000,0	1 273,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торгово-складской комплекс	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	земли населенных пунктов, для размещения торговой галлерей	земли населенных пунктов, для объектов общественно-делового значения
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	имеются ТУ на подключение коммуникаций	центральные по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность
Дата предложения	20.08.2021	20.08.2021	20.08.2021	20.08.2021
Цена, руб., НДС не облагается**		8 199 999	5 000 000	1 500 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		1 000	1 000	1 178
Контакты		+7 (926) 178-66-59	+7 (958) 615-14-60	+7 (925) 855-85-55
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/194241335/	https://www.avito.ru/tuchkovo/zemeln_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_2109116539	https://www.avito.ru/mozhaysk/zemeln_uchastki/uchastok_13_sot._pro_mnaznacheniya_1878611789

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		1 000	1 000	1 178
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	10,0%	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	20.08.2021	20.08.2021	20.08.2021	20.08.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,4%)	(10,4%)	(10,4%)

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 47 из 137

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., Рузский район, г. Руза, ул. Красная	Московская обл., Рузский г/о, с/пос. Старорузское, дер. Нестерово	Московская обл., Рузский г/о, с/пос. Старорузское, дер. Нестерово, уч. 96	Московская обл., Можайский г/о, д. Горетово, ул. Советская, уч. 2
Экономическая зона	между ММК и МБК	между ММК и МБК	между ММК и МБК	за пределами МБК
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	10,0%
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 874,0	8 200,0	5 000,0	1 273,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		15,0%	8,0%	(10,0%)
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, торгово-складской комплекс	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	земли населенных пунктов, для размещения торговой галереи	земли населенных пунктов, для объектов общественно-делового значения
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	имеются ТУ на подключение коммуникаций	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	(6,5%)	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 030	995	1 045
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		25%	35%	30%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,390	0,284	0,326
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		1 025		
Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		2 946 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,4%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 222, табл. 99, стр. 235, табл. 108	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	11,5%
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. 18	9,64%
Среднее, %	10,4%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №1, № 2 расположены от ММК (А-107) до МБК (А-108), а объект-аналог №3 за пределами МБК (А-108), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 19). Корректировка на местоположение для объекта-аналога №3 составила плюс 10%

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги расположены на красной линии застройки, поэтому применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 2», 2020 г., стр. 106, рис. 19). Расчет корректировки приведен в таблице

Корректировка на площадь для земельных участков

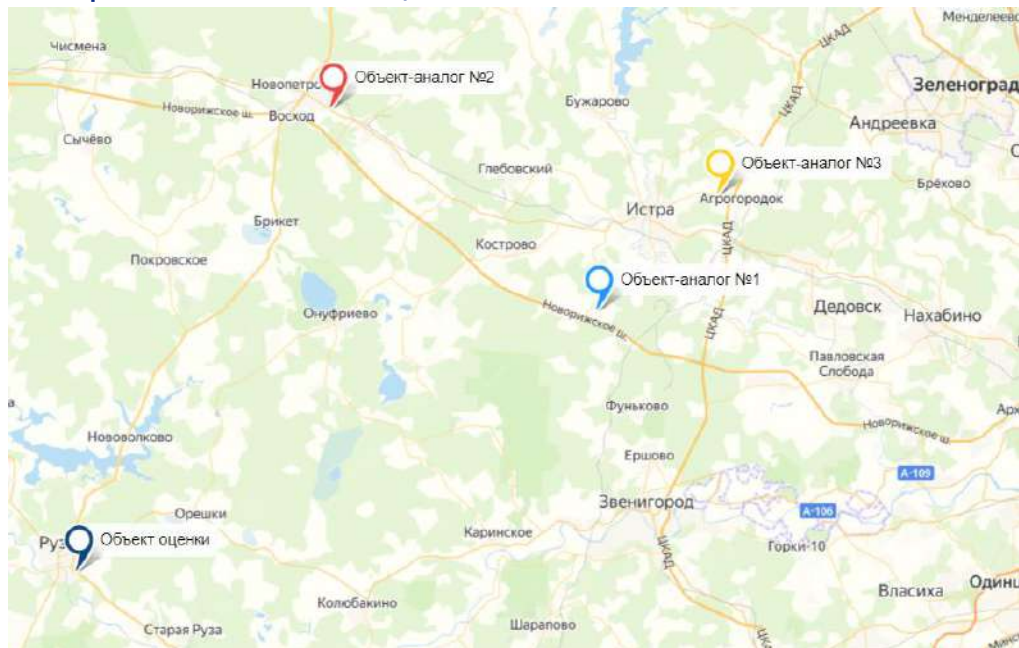
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 874,0	8 200,0	5 000,0	1 273,0
Корректирующий коэффициент	0,88	0,77	0,82	0,98
Корректировка, %		15,0%	8,0%	-10,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое, а также относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов №1 и №3, а у объекта-аналога №2 имеются технические условия на подключение коммуникаций, в связи с чем, требуется применение корректировки. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 20, табл. 6б). Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 6,5%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,07-1)*100\%$



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Истра городской округ, дер. Давыдовское

Объект-аналог №2: Московская обл., Истра городской округ, Новопетровское село, ул. Советская, 91

Объект-аналог №3: Московская обл., Одинцовский городской округ, Часцы поселок, 17А

Определение справедливой стоимости Объекта оценки

▶ Объектом оценки является объект недвижимости в составе:

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

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59	Московская обл., Истра городской округ, дер. Давыдовское	Московская обл., Истринский г/о, Новопетровское, ул. Советская, 91	Московская обл., Истра г/о, Дарна село, 65
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	1339,3	1 105,5	400,0	782,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3	1 105,5	400,0	782,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Тип объекта	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0	1 200,0	700,0	1 600,0
Дата предложения	20.08.2021	20.08.2021	20.08.2021	20.08.2021
Цена за объект, руб., с НДС		142 000 000	50 000 000	79 900 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		128 449	125 000	102 174

Источники: Анализ Исполнителя



Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Контакты		+7 (958) 758-14-81	+7 (926) 537-14-23	+7 965 212-58-52
Источник*		https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1105_m_2069059823	https://afy.ru/novopetrovskoe/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000150838	https://istra.cian.ru/sale/commercial/261733671/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		128 449	125 000	102 174
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	20.08.2021	20.08.2021	20.08.2021	20.08.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,6%)	(8,6%)	(8,6%)
Местоположение	Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59	Московская обл., Истра городской округ, дер. Давыдовское	Московская обл., Истринский г/о, Новопетровское, ул. Советская, 91	Московская обл., Истра г/о, Дарна село, 65
Экономическая зона	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	1 339,3	1 105,5	400,0	782,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(1,9%)	(11,5%)	(5,3%)

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3	1 105,5	400,0	782,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		2,9%	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		118 458	101 111	88 437
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0	1 200,0	700,0	1 600,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		1 087	406	102

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		119 545	101 517	88 540
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		5,6%	11,8%	5,4%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,398	0,189	0,413
Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС		103 201		
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		138 217 000		
Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается		2 946 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС		135 271 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС		112 726 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС		115 672 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8,6%

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	
Коллективное мнение оценщиков	8,90%
Коллективное мнение банкиров	8,30%
Среднее, %	8,6%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены от ММК (А-107) до МБК (А-108) по направлению Запад, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположен на 1-й линии застройки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике 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. 236, рис. 72, значение определялось по верхней границе, так как объект располагается в Московской области). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,233 * x^{-0,101}$$

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

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	1 339,3	1 105,5	400,0	782,0
Удельная цена	0,60	0,61	0,67	0,63
Корректировка, %		-1,9%	-11,5%	-5,3%

Источники: Анализ Исполнителя

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



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

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

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

– Величина корректировки определялась в следующем порядке:

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

$$S' = S_{зз}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

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

где

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

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

► Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зз}$$

где

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

– Расчет стоимости 1 кв. м земельного участка приведен далее

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

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		142 000 000	50 000 000	79 900 000
Площадь зданий, кв. м (S _{зд})	1 339,3	1 105,5	400,0	782,0
Площадь земельного участка, кв. м (S _{зз})	2 874,0	1 200,0	700,0	1 600,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	2,15	1,09	1,75	2,05
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		1,06	0,40	0,10
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (C _{зз})*	1 025			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * C _{зз})		1 087	406	102

Источники: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка была основана на основании данных Ассоциации «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2391-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>)

– Земельный участок, относящийся к объекту-аналогу №1, находится в долгосрочной аренде, поэтому для объекта-аналога №1 вводится корректировка. Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет коэффициент 0,82

– Так как корректировка относится только к стоимости земельного участка, которая в среднем составляет 0,13 от всего комплекса (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2393-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>), то полученную корректировку нужно умножить на 0,13. Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок для объекта-аналога №1 рассчитывается следующим образом: ((1/0,82)-1))*0,13 и составляет плюс 2,9%

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

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового центра) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком
- ▶ Арендная ставка рассчитывалась на основании Договора аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г., ДС №1 от 20.07.2016 г., ДС №2 от 25.12.2017 г., ДС №3 от 27.12.2019 г., ДС №4 от 12.03.2020 г.
- ▶ Согласно ДА от 01.01.2016 г. и ДС №3 от 27.12.2019 г. постоянная арендная плата составляет 2 205 000 руб./мес. или 19 757 руб./кв. м/год. С 01.01.2021 г. данная величина индексируется на 4%. Итоговая арендная плата на Дату оценки составляет 2 293 200 руб./мес. или 20 547 руб./кв. м/год, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области») и включает в себя:
 - Плату за использование арендатором здания, в соответствии с разрешенным использованием
 - Плату арендодателю за размещение наружных вывесок, расположенных на здании
 - Плату за пользование земельным участком, в части необходимой для использования здания, в соответствии с разрешенным использованием

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владелец недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта
- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и эксплуатационных расходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовый доход рассчитываются на основе фактических данных
- ▶ Согласно ДС №3 ПВД составляет 27 518 400 руб. без НДС (2 293 200 руб. * 12 мес.)

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 54 величина процента недозагрузки для офисно-торговых объектов составляет от 14,27% до 25,04%. К расчету было принято минимальное значение интервала в размере 14,27%, так как объект располагается на красной линии в черте города

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: $ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы$
- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Исполнителю предоставлен актуальный на Дату оценки договор аренды недвижимого имущества
- ▶ Действительный валовой доход составил 23 591 524 руб. в год без НДС (27 518 400 руб. * (1 – 14,27%))

Определение операционных расходов

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

Эксплуатационные расходы

- ▶ В состав эксплуатационных расходов входят следующие статьи: служба управления зданием, коммунальные платежи, вывоз мусора, охрана
- ▶ Эксплуатационные расходы, которые несет собственник здания, приняты на основании данных заказчика и составили 890 000 руб. в год без НДС (74 167 руб. * 12), для расчета принималось среднемесячное значение расходов
- ▶ Согласно пунктам 5.9 – 5.14 ДА от 01.01.2016 г. коммунальные платежи оплачивает арендатор

Страховые платежи

- ▶ Величина затрат на страхование согласно Договору страхования имущества №SYS19736439902 от 10 июня 2021 г. составила 114 550,24 руб./год



Налог на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Московской области (с изменениями на 22 октября 2019 года)» размер налоговой ставки составляет 1,8% в 2021 г. Согласно Распоряжению министерства имущественных отношений Московской области №15BP-1632 от 27.11.2018 г. Объект оценки входит в перечень определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса
- ▶ Налог на имущество (здание) составил 1 150 161 руб. в год (63 897 824,14 руб. * 1,8%)

Земельный налог

- ▶ Согласно решению Совета депутатов Рузского городского округа Московской области от 25.10.2017 г. N 143/13 налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 г. N 217-ФЗ составляет 1,5%
- ▶ Земельный налог составил 96 763 руб. в год (6 450 836,70 руб. * 1,5%)

Резерв на замещение

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

Расчет годовой величины резерва на замещение			
Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	1 339,3	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	6 180	Лейфер Л. А., 2020 г.
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru/
Ставка дисконтирования	%	16,20%	расчет приведен в Приложении 6
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	269 470	

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание - * расчет ставки дисконтирования приведен в Приложении 6

- ▶ Затраты на ремонт основаны на 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. 324, табл. 207). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 6 180 руб./кв. м

Вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2020», 2020 г., стр. 103) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких). В результате чего вознаграждение составило 275 184 руб. в год без НДС (1% * 27 518 400 руб.)

Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей)	890 000
Налог на имущество (здание)	1 150 161
Земельный налог	96 763
Резерв на замещение	269 470
Страхование	114 550
Вознаграждение управляющей компании	275 184
Итого, руб.	2 796 000

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

- ▶ В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации была основана по данным нескольких источников. К расчету было принято среднее значение двух источников и составило 11,64%

Расчет ставки капитализации

Параметр	Значение
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	11,30%
Коллективное мнение банкиров	12,10%
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	11,52%
Среднее, %	11,64%

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00

53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 58 из 137

Financial

Consulting

Group



Расчет справедливой стоимости доходным подходом

► Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
ПВД	27 518 400
Недозагрузка, %	14,27%
ДВД	23 591 524
Операционные расходы	2 796 000,0
ЧОД	20 795 524
Ставка капитализации, %	11,64%
Справедливая стоимость, без НДС	178 700 000

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	61
Приложения	



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

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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	115 672 000	0,5	
Доходный	178 700 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			147 200 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение, без НДС
Нежилое здание общей площадью 1 339,3 кв. м	144 254 000,00
Земельный участок общей площадью 2 874,0 кв. м	2 946 000,00
Итого, руб., без НДС	147 200 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59 по состоянию на 20 августа 2021 г., составила:
 - 147 200 000 (сто сорок семь миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:**
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: **144 254 000 (сто сорок четыре миллиона двести пятьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
 - Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: **2 946 000 (два миллиона девятьсот сорок шесть тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.
Приложения	
1. Декларация качества оценки	63
2. Список используемой литературы	64
3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	65
4. Фотографии Объекта оценки	69
5. Документу используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	74
6. Дополнительные материалы и расчеты	117
7. Информация из сети Интернет	128



- ▶ 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 Объекте оценки, 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, 2015
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

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
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2020, 2020 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/4)

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09918/776/90195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																													
г. Москва, 27 ноября 2019 г. Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором сумм и лимитов ответственности.																													
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком 02.11.2015: (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются 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».																													
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выплатить. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.																													
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713068634, КПП 772501001 р/с 40701810901300000066 в АО «Альфа Банк», г. Москва, и/с 30161810200000000666, БИК 044525593																												
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 108840, город Москва, город Троицк, Академическая площадь, дом 4, эт. подвал пом 5 к 3 ИНН 773649699																												
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 час 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанной в настоящем разделе срока является для целей настоящего Договора и Правил страхования период страхования. Период страхования настоящего Договора определен Правилами страхования.																												
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.																												
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																												
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в следующие сроки: <table border="1" data-bbox="414 706 725 835"> <thead> <tr> <th>Взносы:</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неполноты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания дополнительного соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.	Взносы:	Сумма, руб.	Сплачивается в срок до:	1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.	3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.	4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.	5	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.	7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.	8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.	
Взносы:	Сумма, руб.	Сплачивается в срок до:																											
1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																											
2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.																											
3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.																											
4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.																											
5	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																											
6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.																											
7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.																											
8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.																											
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. <p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобридетелей в результате нарушения Страхователем договора не передаче оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобридетелей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с предъявлением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>																												
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предпологаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иное, требование) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобридетелям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страховщик осуществляет в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) применения вреда имущественным интересам Выгодобридетелей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение 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 действиями / бездействиями Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), примененное данным событием, впервые заявлено.																												

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	пострадавшей стороной Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х дней после даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2. Правил страхования, предусматривающее разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодобридетелям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно (письменно) согласованы со Страховщиком и таковы расходы подтверждаемы строго сплоченных требования (иски, претензии) о возмещении вреда или суммиль размер возмещения.						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в стиснении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.						
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • судебный износ, примененный третьими лицами (Выгодобридетелями); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и сведений виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховому случаю (если данное событие признано страховым случаем) и возмещение подает сам вред); • расходы по умозрительно причиненному страховым случаем убытку; • расходы и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включается (возмещение не подлежит) убыток, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.						
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: conf@alphastrah.ru по адресу Российской Федерации, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта. <table border="1" data-bbox="1408 721 1699 792"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>6 (Шести)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десяти)</td> </tr> </tbody> </table> Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и отражается в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	6 (Шести)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десяти)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
До 40 000 000	6 (Шести)						
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десяти)						
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. Если не пришла и составлено, все споры рассматриваются в порядке установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.						
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 док 15-30, эл. почта: fish@alphastrah.ru - Косышкин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 док.59-73, эл. почта: kosy@alphastrah.ru - Сыгрова Наталья Николаевна, эл. почта: nat@alphastrah.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору формируются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.						
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.						
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	(подпись) _____ (подпись) _____ (подпись) _____						
СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	(подпись) _____ (подпись) _____ (подпись) _____						

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf



Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (2/4)

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0961R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ											
г.Москва	27 ноября 2019 г.										
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому 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, утвержденных Страховщиком 02.11.2015г.» (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (прежде и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются «Правилами страхования».</p> <p>Подписывая настоящим Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>											
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, ИНН 77 12656834, КПП 772501001 р/с 407018103013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525562.										
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461										
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.										
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, происшедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.										
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)										
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 44 000,00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="404 706 963 763"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>Пяцать два тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>Пяцать два тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> </tbody> </table> В случае оплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без уведомления Страхователя уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения 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 оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.		Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	Пяцать два тысячи рублей 00 копеек	2	22000	Пяцать два тысячи рублей 00 копеек
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:									
1	22000	Пяцать два тысячи рублей 00 копеек									
2	22000	Пяцать два тысячи рублей 00 копеек									
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования является имущественный интерес, связанный с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.										
СТРАХОВОМ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого претензия третьим лицам; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. 										
СТРАХОВОМ СЛУЧАИ	Страховым случаем с учетом всех положений, описанных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также являются возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления										

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью опровергнуть требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения. Подписи оценочной деятельности Страхователя, направленные на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страховые не проводятся (не распространяются) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> - реальный ущерб, причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по заданию в судебных органах для по предъявляемым страховым случаям (если данное обстоятельство признало страховым случаем и возмещением подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения претензии или иски третьих лиц, а также при получении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в традиционный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115182 г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. Днём выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права обязанности и действия сторон, указанные 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 по месту нахождения Страховщика.	
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: <ul style="list-style-type: none"> - Пискомова Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-69 доб.15-60, эл. почта: PiskovTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-08-06 доб.56-73, эл. почта: KochemyakinAA@alfastrah.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: <ul style="list-style-type: none"> - Система Наталья Николаевна эл. почта: natyushka@arbitrazh.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляет его неотъемлемую часть.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Ситников Артем Дмитриевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 



№ 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 протокола	Продление
016846-1	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, пр. Вернадского, 8А, пом. XXIII
www.smao.ru, (495) 684-41-69, 604-41-70, info@smao.ru

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 67 из 137

Financial
Consulting
Group



Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Зона разгрузки



Прилегающая территория



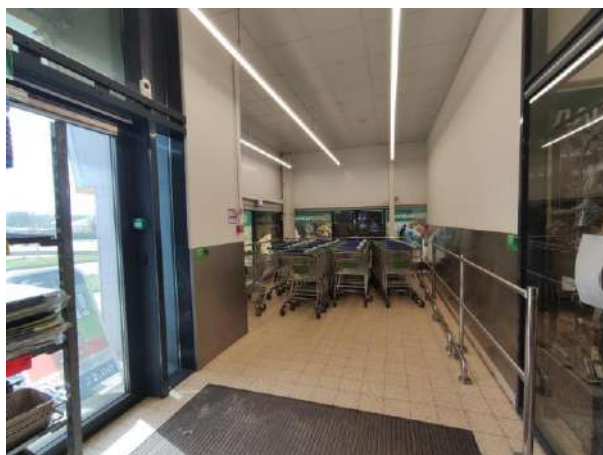
Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 69 из 137



Прилегающая территория



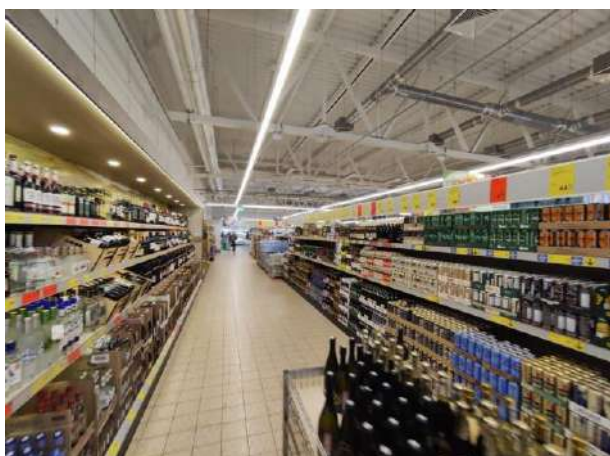
Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



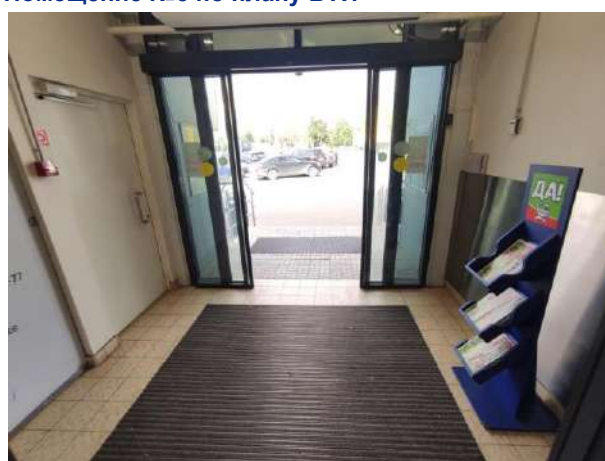
Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №1 по плану БТИ



Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 71 из 137

Помещение №1 по плану БТИ



Помещение №1 по плану БТИ



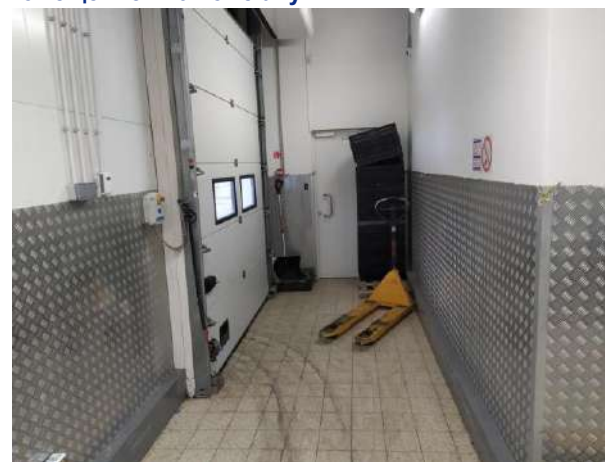
Помещение №6 по плану БТИ



Помещение №6 по плану БТИ



Помещение №6 по плану БТИ



Помещение №12 по плану БТИ



Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 72 из 137

Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №7 и №8 по плану БТИ



Помещение №10 по плану БТИ



Помещение №9 по плану БТИ



Помещение №9 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 73 из 137



Документу используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/43)

Межмуниципальный отдел по Можайскому и Рузскому районам Управления 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

ВХ. от 08.10.2020г.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
17 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:19:0010203:1807
Номер кадастрового квартала:	50:19:0010203
Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/019-50/019/005/2015-8054
Адрес (местоположение):	Московская область, Рузский городской округ, п. Руза, ул. Красная, д. 59
Площадь, м2:	1339.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Строение №2 торгово-складского комплекса
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2015
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	63897824.14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:19:0010203:1829, 50:19:0010203:353
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:19:0010203:1852
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активями", ИНН: 7723627413



ИЗДАНИЕ К В

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



Раздел 2 Лист 2

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

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

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

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

М.П.

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 75 из 137

Financial

Consulting

Group



Лист 3

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



И.Р.ЗАННЧ Е.В.

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

М.П.

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 76 из 137



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 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:19:0010203:1807	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:	ИЗРАВИНА Е.В.	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



Межмуниципальный отдел по Можайскому и Рузскому районам Управления 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

ВХ. от 08.10.2020 г.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:19:0010203:1829		
Номер кадастрового квартала:	50:19:0010203		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.06.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная		
Площадь, м2:	2874 +/- 19		
Кадастровая стоимость, руб:	6450836.7		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:19:0010203:1807		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	торгово-складской комплекс, для иных видов жилой застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Торгово-складской комплекс.		
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Д.Р.ЗАНИЧ Е.В.



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

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

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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		И.В. А.В.



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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П. Ш.Р.



Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

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

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 81 из 137

Financial Consulting Group



ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 2015-12-1253

Московская область г.Руза

« » января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Сити», ИНН 5006269776, КПП 500601001, ОГРН 1135032008090, с местом нахождения по адресу: 143090, Московская область, г.Краснознаменск, пр-т Мира, д.11а, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Тарасова Сергея Константиновича, действующего на основании Устава и Соглашения участников долевой собственности от «29» декабря 2015г., удостоверял нотариус Рузского нотариального округа Московской области Кармазина Ольга Михайловна, действующего на основании Устава и Соглашения участников долевой собственности от «29» декабря 2015, реестровый номер №1-3948, с одной стороны, и

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

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

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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

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

- ООО «Сити Менеджмент» на праве общей долевой собственности (доля в праве 43/100) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №RU50-26-2478-2015, выданный орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-8054/2, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ №091310 от 22.12.2015г.;
- ООО «УК Сити» на праве общей долевой собственности (доля в праве 57/100) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №RU50-26-2478-2015, выданный орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-8054/1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ №091311 от 22.12.2015г.;

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

- ООО «Сити Менеджмент» на праве общей долевой собственности (доля в праве 43/100) на основании договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.08.2014г., сделана запись регистрации №50-50-19/009/2014-441, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АИ №396234 от 10.10.2014г.;
- ООО «УК Сити» на праве общей долевой собственности (доля в праве 57/100) на основании договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-8049/3, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ №091326 от 18.12.2015г.

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

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

1.5. «**Инженерные сети Арендатора**» – означают инженерные коммуникации, приобретаемые за счет Арендатора, монтируемые и размещаемые Арендатором в Здании с согласия Арендодателя в течение Срока Аренды, а равно и в рамках выполнения строительно-монтажных работ по Предварительному договору на аренду недвижимого имущества №S50-0180 от «31» июля 2015г. в целях осуществления в нем коммерческой деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора, являющиеся собственностью Арендатора и признаваемые как Отделимые улучшения или Неотделимые улучшения по Договору. Стороны несут ответственность за работоспособность и сохранность Инженерных сетей Арендатора в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности;

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

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

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

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

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

1.11. «**Неотделимые улучшения**» – означают улучшения и изменения в Здании, которые не могут быть отделены (демонтированы) без нанесения вреда Зданию (за исключением вентиляционного оборудования и оборудования для кондиционирования воздуха), производимые Арендатором с согласия Арендодателя за свой счет в течение срока Договора, а равно и в ходе выполнения строительно-монтажных работ по Предварительному договору аренды недвижимого имущества № S50-0180 от «31» июля 2015г. в целях осуществления в Здании коммерческой деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора;

1.12. «**Отделимые улучшения**» - улучшения Здания, в том числе Оборудование Арендатора и Инженерные сети Арендатора, произведенные Арендатором за свой счет течение Срока Аренды, а равно и в ходе выполнения строительно-монтажных работ по Предварительному договору аренды недвижимого имущества №S50-0180 от «31» июля 2015г. в целях осуществления в нем Коммерческой деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора, которые могут быть отделены (демонтированы) без вреда для Здания и являются собственностью Арендатора. При расторжении Договора Отделимые улучшения будут демонтированы Арендатором на условиях предусмотренных настоящим Договором, за исключением случаев, предусмотренных п. 11.5, 11.6 настоящего Договора;

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

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

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

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



1.17. «Предварительный договор» – означает Предварительный договор аренды недвижимого имущества №550-0180 от «31» июля 2015 года, заключенный между ООО «Фреш Маркет» и ООО «УК Сити», в рамках исполнения которого Стороны заключили настоящий Договор.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

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

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

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

2.3. Арендодатель гарантирует, что:

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

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

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

3. СРОК АРЕНДЫ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ПЕРЕДАЧА ЗДАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ.

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

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

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

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

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

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

5.4. В случае перехода Арендодателя на иной режим налогообложения, в соответствии с которым Арендодатель будет являться налогоплательщиком по НДС (о чем Арендодатель письменно уведомляет Арендатора в течение 10 дней с момента изменения режима налогообложения с приложением копии документа налогового органа, подтверждающего переход Арендодателя на иной режим налогообложения), постоянная часть арендной платы, указанная в п.5.2. Договора считается, как включающая в себя НДС, при этом Арендодатель обязан не позднее 5-го числа месяца, следующего за каждым отчетным периодом (месяцем), предоставлять Арендатору оформленный в установленном законом порядке счет-фактуру.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10. Арендодатель подтверждает указанные в п.5.9 тарифы путем предоставления копий, заверенных Арендодателем, договоров, счетов, дополнительных соглашений и вкладных к заключенным договорам с соответствующими снабжающими организациями.

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

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

- 1. Зона погрузки-выгрузки:**
 - если по вине Арендодателя существенно ограничена или отсутствует возможность Арендатора использовать Зону погрузки-выгрузки до суток, то размер Постоянной арендной платы, оплачиваемой Арендатором составляет 80% от общего размера, согласованного Сторонами по настоящему Договору в течение всего срока такого ограничения,
 - если использование Зоны погрузки-выгрузки по вине Арендодателя полностью ограничено и невозможно Арендатором, то Арендатор имеет право не оплачивать Арендную плату полностью и не вести коммерческую деятельность без какой-либо ответственности,
- 2. Места для размещения мусорного контейнера Арендатора:**
 - если Арендодатель ограничил доступ Арендатора к месту для размещения мусорного контейнера, что влечет за собой невозможность складирования мусора Арендатором, то размер Постоянной арендной платы, оплачиваемой Арендатором составляет 70% от общего размера, согласованного Сторонами по настоящему Договору в течение всего срока такого ограничения,
 - если Место для размещения мусорного контейнера Арендатора находится в несогласованном Сторонами месте по вине Арендодателя, а равно предоставлено в меньшем объеме, чем это согласовано, то размер Постоянной арендной платы, оплачиваемой Арендатором составляет 90% от общего размера, согласованного Сторонами по настоящему Договору в течение всего срока такого ограничения.
- 5.13. Переменная часть Арендной платы оплачивается Арендатором ежемесячно, начиная с даты подписания Акта приема-передачи Здания, на основании счетов с расчетами, выставленных Арендодателем Арендатору, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Арендодателя счета с расчетами, при условии предоставления Арендодателем своенных актов оказанных услуг и счета-фактуры за предыдущий месяц аренды по Постоянной части арендной платы и Переменной части арендной платы. В случае изменения тарифов (ставок), переменных в настоящем пункте Договора, компетенционных органами, службами или организациями-поставщиками, размер Переменной части арендной платы автоматически изменяется на сумму такого изменения стоимости коммунальных услуг. При этом Арендодатель подтверждает изменение



вышеуказанных тарифов (ставок) путем предоставления Арендатору соответствующих копий, заверенных Арендодателем, договоров, счетов, дополнительных соглашений и накладных к заключенным договорам с соответствующими снабжающими организациями. Арендатор вправе не производить уплату Переменной части арендной платы, если при выставлении соответствующих счетов Арендодатель не представил копии документов, подтверждающих размер соответствующих расходов. До момента устранения Арендодателем вышеуказанных обстоятельств, Арендатор не считается просрочившим в уплате Переменной части арендной платы.

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

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

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

5.17. Арендатор не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, перечисляет Арендодателю авансовый платеж в размере **40 000 000 (сорок миллионов) рублей, без НДС, в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения**. В счет оплаты Арендатором Авансового платежа, указанного в настоящем пункте, подлежит зачету Авансовый платеж, внесенный Арендатором в соответствии с п.2.8 Предварительного договора аренды недвижимого имущества №S-50-0180 от «31» июля 2015 года.

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

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

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

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

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

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

6.1. Арендодатель обязан:

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

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

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

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

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

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

6.1.6. При необходимости Арендатор своими силами и за свой счет обеспечивает Здание электроснабжением от резервного источника электропитания мощностью, необходимой для обеспечения работоспособности холодильных камер Арендатора и помещений для хранения скоропортящихся продуктов питания в течение 3-х (трех) часов с момента отключения электроснабжения. Арендодатель обязуется компенсировать документально подтвержденные расходы Арендатора, понесенные в результате обеспечения им Здания резервным источником электропитания.

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

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

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

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

Передан через Диадок: 23.08.2021 13:15 GMT+03:00

53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 85 из 137

Financial

Consulting

Group



Настоящей части арендной платы;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Арендодатель имеет право:

- 6.2.1. осуществлять проверку и осмотр Здания на предмет соблюдения Арендатором условий его использования и эксплуатации в соответствии с положениями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации в присутствии представителя Арендатора и при условии извещения Арендатора о времени посещения и лицах, осуществляющих посещение, не менее чем за 2 (два) рабочих дня до предполагаемой даты посещения и в течение установленного рабочего дня Арендатора. Арендодатель обязуется осуществлять все право доступа в Здание таким образом, чтобы причинить как можно меньше неудобств Арендатору и величину им коммерческой деятельности. В случае возникновения аварии или иного события, которое может нанести ущерб Зданию, Арендодатель имеет право доступа в Здание в любое время, без предварительного письменного извещения, предусмотренного первым абзацем настоящего пункта, в присутствии представителя охранного предприятия Арендатора и/или представителя Арендатора, а в случае если представитель охранного предприятия Арендатора и/или представитель Арендатора отсутствует, то Арендодатель имеет право доступа в Здание при обязательном уведомлении Арендатора или представителя Арендатора;
- 6.2.2. требовать исполнения Арендатором принятых по настоящему Договору обязательств, гарантий или заверений, а также возмещения убытков (ущерба), понесенного Арендодателем по вине Арендатора вследствие нарушения им условий использования Здания или невыполнения Арендатором обязательств, гарантий или заверений, предусмотренных Договором;
- 6.2.3. уступать свои права и обязанности по настоящему Договору с письменного уведомления Арендатора за 30 календарных дней;
- 6.2.4. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора в Здании, в том числе путем дачи указаний о порядке ее осуществления Арендатором;
- 6.2.5. предложить Арендатору приобрести Здание и дою в праве собственности на Земельный участок при принятии Арендодателем решения о продаже Здания и доли в праве собственности на Земельный участок, письменно уведомив Арендатора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

7.1. Арендатор обязан:

- 7.1.1. принять Здание по Акту приема-передачи в порядке и сроки, определенные условиями настоящего Договора и вернуть Здание Арендодателю по Акту возврата Здания в порядке и сроки, определенные настоящим Договором;
 - 7.1.2. до подписания Акта приема-передачи Здания предоставить Арендодателю нотариально-заверенные копии учредительных и регистрационных документов, установленных законодательством РФ.
 - 7.1.3. своевременно перечислять Арендную плату и другие платежи, предусмотренные ст. 5 настоящего Договора, в соответствии с условиями настоящего Договора в течение всего Срока Аренды;
 - 7.1.4. проводить своими силами и/или за свой счет уборку Здания, Прилегающей территории, и территории Зоны погрузки-выгрузки, утилизацию и вывоз мусора и промышленных отходов, в том числе ртутьсодержащих отходов, в соответствии с действующим законодательством и санитарно-гигиеническими и экологическими нормами;
 - 7.1.5. самостоятельно, по мере необходимости, за свой счет осуществлять текущий ремонт Здания, за исключением ремонтных работ, проведение которых является обязанностью Арендодателя. Капитальный ремонт Здания является обязанностью Арендодателя;
 - 7.1.6. содержать Здание в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентируемом правилами устройства электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, а также самостоятельно нести ответственность за невыполнение правил и требований, установленных нормативными документами. Арендодатель не несет ответственности за нарушение установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда здоровью или здоровью каких-либо лиц. Ответственность за нарушение вышеуказанных норм Арендатор несет самостоятельно;
 - 7.1.7. за свой счет содержать и поддерживать в течение всего Срока Аренды Инженерные сети Арендатора и Оборудование Арендатора в полной исправности и состоянии, необходимом для Разрешенного использования, а также заменять поврежденные розетки, выключатели, электрические лампы, находящиеся внутри Здания.
 - 7.1.8. незамедлительно извещать Арендодателя о наличии признаков аварийного состояния Здания, а также всех других известных ему происшествий, которые могут нанести ущерб Зданию;
 - 7.1.9. немедленно сообщать Арендодателю о каких-либо официальных уведомлениях или обязательных предписаниях, касающихся нарушений, связанных с несоблюдением и/или нарушением законодательства РФ в том числе пожарных, санитарных и строительных норм и правил, полученных от органов власти.
- Если замечания, указанные в предписаниях уполномоченных органов, не устранены, то Арендатор обязан уведомить Арендодателя об этом в письменном виде.

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf



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

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

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

7.1.12 Не производить никаких строительных работ и переоборудования арендуемого Здания без письменного согласия Арендодателя;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.21 осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором;

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

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

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

7.2. Арендатор вправе:

7.2.1 самостоятельно владеть и пользоваться Зданием и осуществлять все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение всего срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя, а также пользоваться Зонай погрузки-выгрузки и подъездными путями к ней, разместить рекламные конструкции в согласованных Сторонами местах;

7.2.2 беспрепятственно и непрерывно осуществлять доступ во все помещения в Здании.

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

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

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

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

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

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

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

8. РЕМОНТ, ПЕРЕПЛАНИРОВКА, ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЯ.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

9. РЕКЛАМНО-ИНФОРМАЦИОННОЕ ОФОРМЛЕНИЕ.

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

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

9.3. Плата за право размещения Рекламных конструкций Арендатора на Здании включена в Постоянную часть арендной платы. При наличии в Здании нескольких собственников жилых/нежилых помещений заключается отдельный договор, заключаемый в соответствии с нормами действующего законодательства.

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

9.5. Арендодатель обязуется в течение всего Срока Аренды обеспечивать бесперебойным электроснабжением Рекламные конструкции. Плата за электроснабжение Рекламных конструкций оплачивается Арендатором в составе Перемешной арендной платы при обязательном наличии соответствующего прибора учета, установленного Арендатором.

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

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

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

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

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

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

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

10.3. При наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента возникновения таких обстоятельств известить об этом другую Сторону, приложив соответствующие подтверждающие документы, выданные Торгово-промышленной палатой Российской Федерации.

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

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

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

11.12. В случае непредоставления Арендодателем со своей стороны Арендатору пакета документов, необходимого для государственной регистрации настоящего договора, Арендатор вправе в одностороннем порядке с предварительного письменного уведомления оплачивать Арендодателю Арендную плату в размере 80% от согласованного Сторонами размера Арендной платы по Договору до момента устранения Арендодателем своих нарушений.

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

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

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

11.16. Ответственность за эксплуатацию, обслуживание и содержание электроустановок, систем электроснабжения, дренажа, противопожарной безопасности, спринклерного и пожарного водопровода,

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

12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

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

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

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

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

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

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

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

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

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

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

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

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

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

14. ПРОЧНЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

14.3. Какое-либо уведомление, письмо, запрос или иное сообщение, полученное в связи с исполнением настоящего Договора, составляется в письменной форме. Уведомления, письма, запросы,

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 89 из 137

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

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

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

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

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

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

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

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

15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК Сити»
 Юр. адрес: 143090, Московская область,
 г.Краснознаменск, пр.Мира, д.11а
 ОГРН 1135032008000
 ИНН/КПП 5006269776/500601001
 р/сч 40702810040000003200
 Банк ОАО «Сбербанк России»,
 к/сч 30101810400000000225
 БИК 044525225



/С.К.Тарасов/

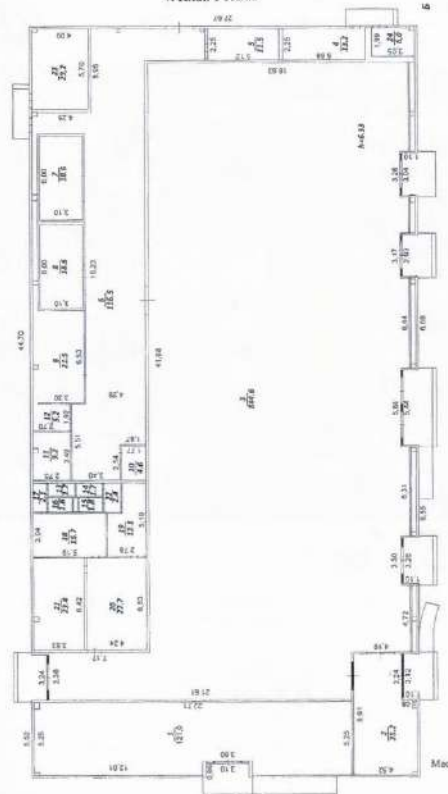
АРЕНДАТОР:

ООО «Фреш Маркет»
 Адрес местонахождения:
 142400, Московская область, Ногинский район, 50 км
 +400 м автомобильной дороги М-7 «Волга», д.5
 ОКАТО 46239501000
Почтовый адрес: 117519, Москва, а/я 77
 ОГРН 1117847374171 / ИНН 7806461539 / КПП
 503101001 / ОКПО 92075951 / ОКАТО 45286560000
 р/сч 40702810738060013827
 р/сч 40702810000050000890
 в ОАО Банк ВТБ - Москва
 к/сч 30101810800000000187, БИК 044525187
 Генеральный директор



Приложение №1
 к договору аренды недвижимого имущества
 №2015-12-1253 от «07» января 2016 г.

7. План 1 этажа



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК Сити»

Генеральный директор
 /С.К.Тарасов/

и.п.

АРЕНДАТОР:

ООО «Фреш Маркет»

Генеральный директор
 /А.Буряев/

и.п.

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
 53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
 Страница 90 из 137



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

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

Условные обозначения

Ориентировочная площадь зоны разгрузки 130м²

Схема движения грузового транспорта арендатора

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

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

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

Схема размещения рекламных конструкций

Версия
"Согласован"

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

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

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00

53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 91 из 137

Financial

Consulting

Group



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

ТИПОВАЯ ВЕДОМОСТЬ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПОМЕЩЕНИЯ СУПЕРМАРКЕТА К КОММЕРЧЕСКОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ (составлен в СЭС), расположенного по адресу: Московская область, Рузский р-н, тер. городское поселение Рузв. г.Руза, ул.Красная, д.69

№ п/п	Наименование работ	Кто выполняет	Кто оплачивает	Примечание
1. Предпроектные и проектные работы.				
1.1	Предоставить исходные архитектурно-планировочные решения Здания, характерные разрезы, фасады. Генплан и передать их Арендатору для разработки Технологической планировки. Арендодатель предоставляет Арендатору документацию по конструктивным элементам Здания: АР, ЮК, КМ, ПЭУ, ПОС, ЭЭ, ОБ, ВК, ППМ, МОПБ, проект котельной.	Арендодатель	Арендодатель	В течение 10 рабочих дней с даты подписания Договора
1.2	Разработка Технологической планировки и технического задания с указанием необходимых мощностей по инженерным системам и нагрузок на полы.	Арендатор	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.1
1.3	Рассмотрение и согласование Арендодателем возможности технической реализации решений, принятых Арендатором при разработке Технологической планировки. Арендодатель предоставляет схему подключения к инженерным коммуникациям (водоснабжение, канализация, теплоснабжение).	Арендодатель	Арендодатель	В течение 5 рабочих дней с момента исполнения п.1.2
1.4	Разработка рабочей документации (Проект «Супермаркета») по Помещению Арендатора во всех частях и передача Арендодателю.	Арендатор	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.4
1.5	Согласование частей Проекта «Супермаркет» во внешних инстанциях: Арендатор - Роспотребнадзор (СЭС), Арендодатель - УГПН.	Арендодатель/Арендатор	Арендатор	При необходимости.
1.6	Корректировка Раздела «Системы пожаротушения и пожарной сигнализации» с учетом планировочного решения и категории Помещения Арендатора по техническому заданию Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
1.7	Корректировка Раздела «Системам пожарного оповещения» с учетом планировочного решения и категории Помещений Арендатора по техническому заданию Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
1.8	Разработка рабочей документации систем безопасности Здания Арендатора (система видеонаблюдения, охранная сигнализация, тревожная сигнализация).	Арендатор	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.5
1.9	Разрешение на ввод здания в эксплуатацию, пожарный декларация, оригиналы технического плана, технического паспорта, кадастровый паспорт на Помещение Арендатора в черных линиях.	Арендодатель	Арендодатель	К дате подписания Договора
1.10	Разработка проекта конструкции наружной рекламы и вывесок Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
1.11	Получение разрешения на размещение рекламы	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2. Строительные работы.				
2.1. Прилегающая территория, наружные сети и здание торгового центра, исключая помещения, передаваемые Арендатору.				
2.1.1	Выполняется согласно утвержденной в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке проектной документации в полном объеме, с подъездными путями и возможностью свободного подъезда и беспрепятственной разгрузки. Предоставление места для устройства контейнерной площадки, наружных конденсаторных блоков для компрессоров, сплит-систем, фреоновых и кабельных линий от помещения супермаркета до места их установки, место и заводские детали для установки рекламных вывесок.	Арендодатель	Арендодатель	До начала коммерческой деятельности
2.1.2		Арендодатель	Арендодатель	В течение 5 рабочих дней с даты подписания Договора
2.1.3	Устройство контейнерной площадки для размещения 3 контейнеров объемом 0,8 м3 каждый под мусор	Арендодатель	Арендодатель	Из металлического профлиста h=2000 мм, с козырьком (навесом) и воротами, имеющим проемы для замков. До начала коммерческой деятельности

2.1.4	Устройство Подъемных секционных ворот (с электродвигателем, с возможностью ручного подъема и со смотровыми окнами) для зоны разгрузки	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности. Навес на воротах и разгрузочную площадку выполняет Арендодатель по техническому заданию Арендатора.
2.1.5	Установка подъемного стопа (уравнительных площадок) и тепловых завес в разгрузочной зоне, устройство пандуса для везов	Арендатор	Арендатор	Пандуса телефонистки с завесами - Арендодатель, за 20 рабочих дней до начала коммерческой деятельности
2.1.6	Арендодатель обеспечивает эксплуатацию и работоспособное состояние дренажной системы вокруг Здания (помещение Арендатора), не допуская проникновения грунтовых и ливневых вод, через стены и пол в помещение Арендатора, а также, гидроизоляция кровли здания для предотвращения протечек.	Арендодатель	Арендодатель	В течение всего периода аренды помещения (по существующим такой системы).
2.1.7	Подъездные дороги и дебаркадеру и разгрузочные площадки, обеспечивающие подъезд и разгрузку большегрузных автомобилей (с нагрузкой не менее 11,5 тонн на одну ось)	Арендодатель	Арендодатель	До начала коммерческой деятельности
2.1.8	Все строительные работы по ограждающим конструкциям ТЦ (фундаменты, каркас, стены, кровля, двери, в т.ч. эвакуационные, окна), все отделочные работы (вне границ Помещения Арендатора), лестницы, инженерные системы, благоустройство и т.д.), кроме тех, что оговорены ниже	Арендодатель	Арендодатель	К дате подписания Договора
2.2. Помещение, передаваемые Арендатору.				
Стены и перегородки.				
2.2.1	По периметру Помещения Арендатора, приставочные в несущие стены и перегородки в Помещении (в состоянии «под чистовую отделку»). Металлические конструкции выполнены по проекту и обработаны огнезащитным составом (при использовании металлоконструкций), копии Актов передаются Арендатору.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется по согласованному проекту (необходимо обеспечить замкнутый контур помещения). До подписания акта приема-передачи помещения
2.2.2	Перегородки внутри Помещения Арендатора, включая финишную отделку.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Полы.				
2.2.3	Плита основания (плита перекрытия) под требуемую нагрузку не менее 1300 кг/м2. Отклонение высотного положения верха бетонной плиты (перепад уровня поверхности по всему Помещению) не превышает требований СП 70.13330.2012 (табл. 5.12) – 20 мм и соответствует проекту. Предоставляет исполнительную схему горизонтальных поверхностей.	Арендодатель	Арендодатель	К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.4	Железобетонные каналы (отверстия) для размещения канализации) приемки в зоне дебаркадера в соответствии с технологическим разделом Проекта «Супермаркет» и действующими нормами.	Арендатор	Арендатор	Выполняется по согласованному Проекту «Супермаркет» и заданию Арендатора. К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.5	Упрочненные бетонные полы, финишная отделка с устройством выравнивающей стяжки, включая устройство гидроизоляции в помещениях с влажными процессами, в помещениях Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Потолки и перекрытие				
2.2.6	Нижняя поверхность железобетонного перекрытия выровнена до норм СП 70.13330.2012, подготовлена под финишную отделку, огнезащита нанесена на металлоконструкции.	Арендодатель	Арендодатель	К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.7	Финишная отделка/устройство подвесных потолков, потолков типа «Грильятто», «Армстронг», беспотолочная система в помещении арендатора по Проекту Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Двери и ворота.				
2.2.8	Существующий выход из Помещения на улицу оборудовать лестницами с козырьками.	Арендодатель	Арендодатель	До начала коммерческой деятельности
2.2.8a	По внешнему контуру Помещения Арендатора, Арендодатель выполняет проемы под противопожарные и звукоизоляционные двери, ворота в разгрузочной зоне согласно планировке Помещения.	Арендодатель	Арендодатель	Все работы по изменению конструктивных элементов и



				ограждающих конструкций в связи у устройством этих проемов выполняет. Арендодатель в срок не позднее подписания акта приема-передачи помещения.
2.2.9	Отделочные работы по входной группе (закассовая зона) в торговый зал «Супермаркета» в соответствии с проектом «Супермаркета», в границах помещения Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.2.10	Установка внутренних дверей, доводчиков, наличников в помещении Арендатора по проекту Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.2.11	Для доставки торгово-технологического оборудования в Помещение Арендатора используются усиленные сварочные ворота дебаркадера типа Staufford или проем 2500x3000	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3. Инженерные системы.				
Радиаторное отопление и теплоснабжение.				
2.3.1	В помещение осуществлен ввод теплоносителя с параметрами: t = 95 – 70С, Q = 0,22 Gcal/час.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется в соответствии с проектной документацией на Здание ТЦ. К дате подписания акта приема-передачи Помещения.
2.3.2	Доработка системы отопления (при необходимости). Установка водяных воздушно-тепловых завес.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Приточно-вытяжная вентиляция, воздушное отопление и кондиционирование.				
2.3.3	Монтаж системы вентиляции в Здании, включая оборудование венткамер, с учетом помещений Арендатора, по проекту Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
в)	Прокладка магистральных воздуховодов вентиляции в помещении Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
г)	Прокладка воздуховодов вентиляции от магистральных воздуховодов и установка оконечных устройств в помещении Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
д)	Пусконаладочные работы, запуск системы вентиляции помещения Арендатора и запуск в эксплуатацию.	Арендатор	Арендатор	не менее чем за 20 дней до открытия
2.3.4	Ввод подающих и обратных трубопроводов хладагента и отвода конденсата для подключения фанкойлов, заканчивающийся запорной арматурой. Нагрузка по хладагенту Помещений Арендатора - из расчета не менее 70 кг на 1 кв. м. общей площади.	Арендатор	Арендатор	Окончательный объем нагрузки по хладагенту определяется проектом «Супермаркета» и согласовывается с Арендодателем.
а)	Монтаж внешних блоков холодопроизводящего оборудования (наружные компрессорно-конденсаторные блоки или чиллеры)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
б)	Монтаж трубопроводов хладагента до Помещения Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
в)	Монтаж трубопроводов водной и отвода хладагента по помещению Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
г)	Установка фанкойлов	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
д)	Установка декомпрессионных сплит-систем (внешний блок- внутренний блок) в отдельные помещения Арендатора.	Арендатор	Арендатор	Арендодатель предоставляет места для установки наружных блоков.
е)	Монтаж трубопроводов отвода конденсата	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
ж)	Пусконаладочные работы и запуск системы (в помещении Арендатора)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Дымовыведение.				
2.3.5	Арендодатель предоставляет закомленные комплектные органы о необходимости проведения монтажные работы по системам дымовыведения, согласно внутренней планировке помещений. В случае необходимости проведение монтажных работ по системам дымовыведения в полном объеме выполняется – Арендодатель, включая систему автоматизации дымовыведения.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется по базовому проекту строительству здания ТЦ, выполняется в течение 10 дней после подписания ПДК или Акта передачи помещения.
Системы пожаротушения и пожарная сигнализация.				

2.3.6	Ввод в здание пожарного водопровода.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется в течении 5 рабочих дней с момента подписания Акта передачи помещения. Доработка систем пожаротушения Арендатор обеспечивает самостоятельно и за свой счет.
2.3.7	Доработка пожарной сигнализации в соответствии с планировкой Помещения супермаркета	Арендатор	Арендатор	
Система пожарного оповещения.				
2.3.8	В полном объеме по ТЦ	Арендатор	Арендатор	
2.3.9	Доработка системы пожарного оповещения в соответствии с планировкой Помещения	Арендатор	Арендатор	
Водоснабжение.				
2.3.10	Выполнены вводы в помещении Арендатора холодной водой с запорной арматурой. Суммарный объем водоснабжения (Арендатором) - не менее 4 м³/сут. Холодное водоснабжение обеспечивается в объеме не менее 4 м³/сут., при рабочем давлении в магистрале не менее 2,5 бар.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется до передачи помещения для СМР. Арендодатель должен предоставить сертификаты на соответствие требованиям подаваемой воды питьевому качеству СанПиН 2.1.4.1074-01
2.3.11	Комплекс работ по монтажу систем водоснабжения в Помещении Арендатора, включая приборы учета (водосчетчики).	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Канализация.				
2.3.12	К границам Помещения Арендатора, подаваемых выпуски бытовой канализации с установленными заглушками. Доработка канализации (водосток) выполнена в полном объеме с проведением испытаний.	Арендодатель	Арендодатель	К дате передачи помещения должен быть подписан акт приема-передачи.
2.3.13	Суммарный объем водоснабжения не менее 4 м³/сут	Арендодатель	Арендодатель	Обеспечивает Арендодатель, к дате подписания акта приема-передачи.
2.3.14	Комплекс работ по монтажу системы канализации в Помещении Арендатора. Установка сантехприборов. Прокладка в полу, под полом, по стенам и колоннам, под плитой перекрытия.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Электроснабжение.				
2.3.15	Арендодатель выделяет для нужд Арендатора электрическую мощность (на разрешенной) из расчета: Единовременная нагрузка – не менее 180 кВт (II категория надежности электроснабжения). Арендодатель собственными силами и за свой счет прокладывает не менее 2-х питающих кабелей от ВРУ Здания в помещении электрощитовой Арендатора (с запасом в 5 метров). На период проведения строительных работ Помещения Арендатора обеспечивается временным электроснабжением мощностью 70 кВт со щитом и узлом учета.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется до передачи Помещения под отделку и монтаж инженерных систем. Сдачу электростанции, инсталлирующим органом выполняют совместно Арендатор и Арендодатель. Окончательную мощность необходимо проверить после разборки проекта «Супермаркета» и согласовывается с Арендодателем.
2.3.16	Разводка систем электроснабжения, установка защитных розеток и пр. оконечных устройств в Помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3.17	Арендатор сдает электростанцию Супермаркета Арендодателю с проектной (рабочей) документацией и Актом испытаний.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3.18	Арендодатель сдает в эксплуатацию электростанцию Супермаркета совместно с Арендатором с получением акта доступа (при необходимости).	Арендодатель совместно с Арендатором	Арендатор	Арендатор предоставляет Арендодателю Комплекс исполнительной документации.



				предоставляет Протоколы пуско-наладочных и сертификационных испытаний (опт. установки), предоставляет Акт на скрытые работы, до начала коммерческой деятельности
Телевизионная система, телефония и Интернет.				
2.3.19	Ввод в Помещение Арендатора, в ближайшей к помещению коммуникационной	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.20	Комплекс работ по монтажу внутренних слаботочных систем в Помещении Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.21	Монтаж и подключение к сети мобильного оператора (оптоволокну)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.22	Арендодатель предоставляет место на крыше ТЦ для установки телекоммуникационной антенны.	Арендодатель	Арендатор	К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.4. Площадка под установку выносного конденсатора для компрессорной, оборудование сплит систем.				
2.4.1	Монтаж рамы для установки наружных конденсаторных блоков	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности. Место под установку конденсаторного блока на кровле, фасаде или прилегающем к зданию земельном участке предоставляет Арендодатель по согласованию с Арендатором
2.4.2	Отверстия в перекрытиях с последующим восстановлением и закрывает фальшбортами френзовые и кабельные каналы (в п.2.4.2)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.5. Наружная рекламная установка.				
2.5.1	Прокладка кабелей сигнализации к рекламо Арендатора от электрощита Арендатора в соответствии с согласованным Арендодателем проектом	Арендатор	Арендатор	
2.5.2	Монтаж конструкции рекламы и вышек Арендатора в соответствии с техническим заданием Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.6. Вертикальный транспорт. (при наличии)				
2.6.1	Привалы для установки грузоподъемного оборудования: дробилки (Подъемные столы, уравниватель площадки, вилы).	Арендатор	Арендатор	Выполняется по и ТЗ арендатора, к дате приема-передачи помещения
2.6.2	Монтаж на дробилкаре Подъемных столов/уравнивателей площадки	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.7. Прочие				
2.7.1	Система безопасности помещения Арендатора (система видеонаблюдения, сирена сигнализация, тревожная сигнализация СВ)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности

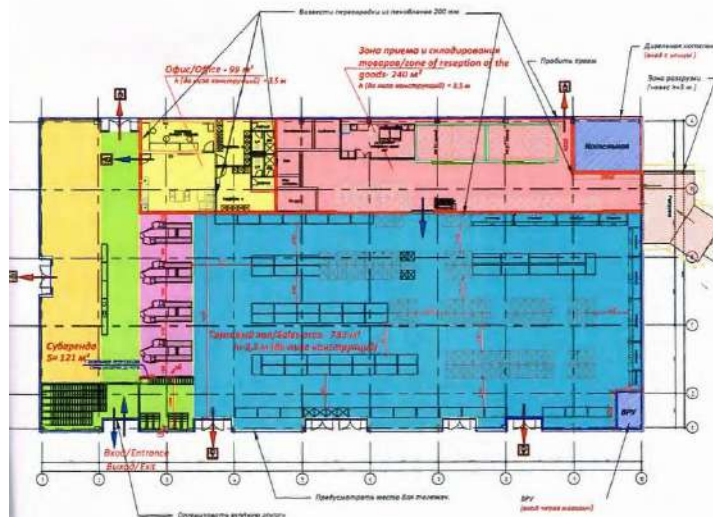
- Требования к Торговому центру и Помещению на момент передачи Помещения Арендатора под отделку**
- Арендодатель передает помещение Арендатору с замкнутым контуром (Противопожарные и звукоизоляционные двери с ручками и дубликатами, ворота, стены с подготовкой под финишную отделку, окна(витражи),
 - помещение освобождено от строительных материалов и мусора,
 - Устранение протечек в Помещении Арендатора - устраняет Арендодатель
 - Обеспечивает беспрепятственный проезд к зоне разгрузки и обеспечен беспрепятственная доставка строительных материалов в Помещение Арендатора, в круглосуточном режиме.
 - Арендодатель выделяет одновременную электрическую мощность 70 кВт и подводит к границам помещения питающей кабель, вне границ Помещения отвечает за его сохранность и эксплуатацию
 - Подводит к границам Помещения линию водоснабжения и выделяет 3 м³/сутки, на период отделки
 - Арендодатель обеспечивает работу котельной и функциональность наружных сетей.
 - Арендодатель предоставляет Арендатору, место сброса технических вод, на период выполнения СМР
 - Арендодатель выделяет площадку под контейнер для строительного мусора.
 - Арендодатель обеспечивает сотрудников подрядчика Арендатора туалетами, на период СМР

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «УК Сити»
Генеральный директор

АРЕНДАТОР:
ООО «Фреш Маркет»
Генеральный директор

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

Схема планировки Помещения после проведения Арендатором работ



ЕНДОДАТЕЛЬ:
Ю «УК Сити»

Генеральный директор
С.К.Тарасов

АРЕНДАТОР:
ООО «Фреш Маркет»

Генеральный директор
А.Буреп





АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ
к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-143 от «01» сентября 2016 года
Экземпляр ООО «Фреш Маркет»
«01» сентября 2016 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», ИНН 7806461539, КПП 503101001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, находящееся по адресу: 142400, Московская область, Ногинский район, территория 50км-400м автомобильной дороги М-7 Волга, д.5, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Бургера Армина, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящий акт к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-143 от «01» сентября 2016 о нижеследующем:

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

Основание для передачи - Договор аренды недвижимого имущества № 2015-12-143 от «01» сентября 2016 года.

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

Наличие несоответствий технического состояния Помещения техническому плану:

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

Отопление: Водяное котельное

Электроснабжение:
в ТРЦ, оборудованное системой питания от кабеле



Водоснабжение:
в помещении через бортовое

Канализация:
в здании вложена встраиваемая канализация на прилагающей территории земельного участка

Система вентиляции:
интерьер

Иное:

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


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

Дополнительное соглашение №2 к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года

Московская область, г.Руза «25» декабря 2017 г.

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

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

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

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

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

 /В.В. Шевеленков/
м.п.



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

_____/М.С. Тарасов/
 м.п.

Арендатор:
ООО «Фреш Маркет»
 Адрес местонахождения: 142111,
 Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, пр-т Юных Ленинцев, д.67
 Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А
 ОГРН 1117847374171
 ИНН 7806461539 / КПП 503601001
 р/с 40702810000050000890
 в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва
 к/с 30101810700000000187
 БИК 044525187

Генеральный директор
 _____/Бургер А./
 по правовым вопросам
 Илюхина Ю.В.
 Доверенность от 12 июля 2017г.
 №7-2749 и №7-2750

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.
 Протокол № 16 от 2017
 Дата и место выдачи: 12 июля 2017 г.
 Место выдачи: Подольск

Создатель ООО «Фреш Маркет»

Дополнительное соглашение №1 к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года

Московская область, г. Руза «20» июля 2016 г.

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

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

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

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

- Стороны договорились дополнить Договор подпунктом 5.13.1 следующего содержания:
 «В связи с заключением Арендодателем агентского договора №25/P/2016 от «06» мая 2016 года с **ООО «УК Сити»** (далее по тексту – «**Агент**»), Переменная часть арендной платы оплачивается Арендатором Агенту по реквизитам Агента в течение 15 банковский дней с момента выставления Агентом соответствующих счетов.
 Реквизиты Агента для перечисления:
 Юр. адрес: 143090, Московская область, г. Краснознаменск, пр. Мира, д. 11 а,
 ОГРН 1135032008000, ИНН 5006269776 КПП 500601001,
 р/с 40702810040000003200, Банк ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»,
 к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.
 В случае расторжения вышеуказанного агентского договора (о чем Арендодатель обязан уведомить Арендатора в письменной форме не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента такого расторжения) Арендатор оплачивает Переменную часть арендной платы в порядке, установленном Договором.
- Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года.
- Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и осуществляется силами и за счет Арендодателя в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты его подписания.
- Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет своё действие на отношения Сторон, возникшие с «06» мая 2016 г.



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

6. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель-1:

Индивидуальный предприниматель Шевеленок В.В.
Адрес регистрации: 143005, МО, Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.76, кв.52
ИНН 503215806907
ОГРН 308503235200041
р/с 40802810940020011227
кор/с 30101810100000000225
в ОАО «Сбербанк России»
БИК 044525225

 /В.В. Шевеленок/
м.п.

Арендодатель-2:

Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.
Адрес регистрации: МО, г. Краснознаменск, ул. Победы, д.13, кв.52
ИНН 500601390623
ОГРН 312503208100039
р/с 40802-810-0-6000-0025888
кор/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
Банк: ВТБ 24 (ПАО)
БИК 044525716

 /М.С. Тарасов/
м.п.

Арендатор:
ООО «Фреш Маркет»

Адрес местонахождения: 142434,
Московская область, Ногинский район,
территория 50 км-400 м автомобильной дороги М-7 Волга, д.5
Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д.23А
ОГРН 1117847374171
ИНН 7806461539 / КПП 503101001
р/с 40702810000050000890
в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва
к/с 30101810700000000187,
БИК 044525187

 /Бургер А.А./
м.п.



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

Московская область, г.Руза  2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Сити», ИНН 5006269776, КПП 500601001, ОГРН 1135032008000, с местом нахождения по адресу: 143090, Московская область, г.Краснознаменск, пр-т Мира, д.11а, в лице Генерального директора Тарасова Сергея Константиновича, действующего на основании Устава и Соглашения участников долевой собственности от «30» июля 2015г., удостоверил нотариус Рузского нотариального округа Московской области Кармазиной Ольгой Михайловной «30» июля 2015, реестровый номер №1-2288, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

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

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

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

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о замене стороны в договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Новый Арендодатель принимает права и обязанности Арендодателя по Договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 г., в связи с заключением между Арендодателем и Новым Арендодателем Договора купли-продажи недвижимого имущества от 01.03.2016 №04/Р/2016, Договора купли-продажи недвижимого имущества от 01.03.2016 №03/Р/2016 в отношении объектов недвижимости:

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер 50:19:0010203:1807, адрес объекта: Московская область, Рузский р-н, г.п.Руза, ул.Красная, д.59, далее по тексту «Здание»;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торгово-складской комплекс, общая площадь 7 200 кв.м., кадастровый номер 50:19:0010203:353, адрес объекта: Московская область, Рузский р-н, г/пос Руза, г.Руза, ул.Красная, д.59;

2. Арендодатель заявляет и гарантирует, что не имеет к Арендатору никаких финансовых, а также каких-либо других претензий. Расчеты до подписания настоящего Соглашения по Договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года подтверждает. Стороны обязуются урегулировать расчеты за май 2016 года (с момента регистрации перехода права собственности до момента получения Арендатором уведомления) в течение 15 рабочих дней с момента подписания Соглашения. Стороны согласовали, что арендная плата подлежит уплате Новому Арендодателю соразмерно долям в праве собственности на Здание (по 1/2 доле в праве собственности).

3. Стороны согласовали, что Обеспечительный платеж, оплаченный Арендатором Арендодателю, подлежит возврату с последующей оплатой в адрес Нового Арендодателя либо по письменному согласованию с Арендатором, Арендодатель самостоятельно производит расчеты по обеспечительному платежу с Новым арендодателем с составлением всей необходимой расчетной



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

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

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

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

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

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

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК Сити»

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

ОГРН 1135032008000 ИНН/КПП 5006269776/500601001

р/с 40702810040000003200 Сбербанк России (ПАО)

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Генеральный директор

М.П. /М.С.Тарасов/

Новый Арендодатель-1:

Индивидуальный предприниматель Шевеленков В.В.

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

ИНН 503215806907

ОГРН 308503235200041

р/с 40802810940020011227

кор/с 30101810100000000225

в ОАО «Сбербанк России»

БИК 044525225

М.П.

/В.В. Шевеленков/

Новый Арендодатель-2:

Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.,

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

ИНН 500601390623

ОГРН 312503208100039

р/с 40802-810-0-0000-0025888

кор/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

Банк: ВТБ 24 (ПАО)

БИК 044525216

М.П.

/М.С. Тарасов/

Арендатор:

ООО «Фреш Маркет»

Адрес местонахождения: 142434,

Московская область, Ногинский район,

территория 50 км-400 м автомобильной дороги М-7 Волга, д.5

Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А

ОГРН 1117847374171

ИНН 7806461539 / КПП 503101001

р/с 40702810000050000890

в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва

к/с 30101810700000000187,

БИК 044525187

Генеральный директор

М.П.

/Бургер А./





Принято и завершено:	3 места
Арендодатель: ООО «УК Сити»	С.К.Тарасов
Новый Арендодатель: I	В.В. Шевеленков
Новый Арендодатель: 2	М.С. Тарасов
Арендатор: ООО «Фреш Маркет»	Бургер А.

Дополнительное соглашение №3
к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года
Московская область, г. Руза *27 декабря* 2019 г.

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», ИНН 7806461539, КПП 504501001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, находящееся по адресу: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорова, ул. Дорожная, владение 2 «А», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Армина Бургера, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №3 к договору аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г. далее по тексту – (Договор) о нижеследующем:

1. Стороны приняли к соглашению, изложить п. 1.1. Договора, в следующей редакции:
«1.1. «Здание» (кадастровый номер 50:19:0010203:1807) – отдельно стоящее нежилое строение №2 торгово-складского комплекса, общей площадью 1 339,3 (одна тысяча триста тридцать девять целых три десятых) квадратных метров, количество этажей: 1, расположенное по адресу: Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, д.59, со всей инфраструктурой, которое будет передано Арендатору в аренду по настоящему Договору для ведения коммерческой деятельности Арендатора и принадлежит на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 03/П/2016 от 01 марта 2016 г., Акта приема-передачи помещения к договору купли-продажи недвижимого имущества № 03/П/2016 от 01.03.2016 г. и Договора купли-продажи недвижимого имущества № 04/П/2016 от 01 марта 2016 года, Акта приема-передачи помещения к договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/П/2016 от 01.03.2016 г. на праве общей долевой собственности:

- Шевеленкову Виктору Викторовичу (доля в праве - 1/5, номер государственной регистрации права 50:50/019:50/019/009/2016-363/3 от 06.05.2016) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2013 №КУ50-26-2478-2013, выдавший орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого имущества - земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50:50/019:50/019/005/2015-8054/2, Договор купли-продажи недвижимого имущества 06.05.2016, рег.№50:50/019:50/019/009/2016-363/1, что подтверждается выпиской из ЕГРП;

- Тарасову Максиму Сергеевичу (доля в праве - 1/5, номер государственной регистрации права 50:50/01950/019/009/2016-363/4 от 06.05.2016) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2013 №КУ50-26-2478-2013, выдавший орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого имущества - земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50:50/019:50/019/005/2015-



8034/1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.05.2016, рег.№ 50:50/019-50/019/000/2016-363/2, что подтверждается выпиской из ЕГРП.

2. Стороны пришли к соглашению, изложить п. 1.2. Договора, в следующей редакции: «1.2. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 50:19:0010203:1829, общей площадью 2874 +/- 19 (Две тысячи восемьсот семьдесят четыре) кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, вид разрешенного использования – «складской», и принадлежащий Арендодателю на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 03/Р/2016 от 01 марта 2016 г., Акта приема-передачи помещения к договору купли-продажи недвижимого имущества № 03/Р/2016 от 01.03.2016 г. и Договора купли-продажи недвижимого имущества № 04/Р/2016 от 01 марта 2016 года, Акта приема-передачи помещения к договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/Р/2016 от 01.03.2016 г.; Дополнительного соглашения №2 от 05 августа 2016 г. к Договору № 2 простого товарищества от 28.07.2014г.; Соглашением о разделе земельного участка между собственниками от 05 августа 2016 г. на праве общей долевой собственности;

- Шевеленок Виктор Викторович (доля в праве ½, № 50:19:0010203:1829-50/019/2017-1 от 17.02.2017)
- Тарасов Максим Сергеевич (доля в праве ½, № 50:19:0010203:1829-50/019/2017-2 от 17.02.2017)

3. Стороны пришли к соглашению изложить п. 1.4. Договора, в следующей редакции: «1.4. «Гостевая автостоянка» – функционирующая стоянка автомобилей с асфальтированными подъездными путями к ней для посетителей (клиентов) Здания, общим числом машиномест не более 80 (Восемьдесят). Схема Гостевой автостоянки и организация движения автотранспорта согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.

Стороны составили, что Гостевая автостоянка располагается на земельном участке с кадастровым номером 50:19:0010203:1830, расположенном по адресу: Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, принадлежащем Арендодателю на праве общей долевой собственности;

- Шевеленок Виктор Викторович (доля в праве ½, № 50:19:0010203:1830-50/019/2019-16 от 17.10.2019);
- Тарасов Максим Сергеевич (доля в праве ½, № 50:19:0010203:1830-50/019/2019-17 от 17.10.2019).

Арендодатель обязуется обеспечить беспрепятственный доступ Арендатора, его сотрудников и посетителей на Гостевую автостоянку и обеспечить право пользования Гостевой автостоянкой на основании заключенного обязательства и/или оформленного сертификата на Гостевую парковку. В случае отчуждения земельного участка с кадастровым номером 50:19:0010203:1829, Арендодатель обязуется при передаче права собственности обязать каждого нового собственника земельного участка с кадастровым номером 50:19:0010203:1830 обеспечить доступ Арендатора к Гостевой автостоянке любым путем, в том числе путем оформления сертификата на земельный участок с кадастровым номером 50:19:0010203:1830 (в случае, если доступ к Гостевой парковке будет каким-либо образом ограничен).

В случае уменьшения количества парковочных мест числом менее 60 (Шестидесяти) машиномест – Арендатор вправе в одностороннем порядке увеличить размер Постоянной части арендной платы до 40% от размера, установленного в п. 5.2 Договора.

Арендатор не вправе использовать Гостевую автостоянку иным образом, чем для временного размещения автотранспортных средств посетителей (клиентов) здания Арендатора, расположенного в Здании. Арендатор не вправе использовать Гостевую автостоянку для осуществления какой-либо иной деятельности, в том числе торговли, а также для временного либо постоянного размещения автотранспортных средств сотрудников Арендатора, а также посетителей Арендатора.

4. Стороны пришли к соглашению изложить п. 1.14. Договора, в следующей редакции:

«1.14. «Прилегающая территория» – означает часть Земельного участка, прилегающая к Зданию, и включает в себя, но не ограничиваясь этим: дороги, тротуары, благоустроенные территории, зеленые насаждения, зеленые зоны, подъездные дороги для транспорта к Зоне парковки-выгрузки, пешеходные зоны, площадки, проезжие части, озеленение»

5. Утвердить Приложение № 2 к Договору в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

6. Стороны пришли к соглашению что размер арендной платы с «01» января 2020 года по «31» декабря 2020 года включительно будет составлять 2 205 000 (два миллиона двести пять тысяч) рублей в месяц. НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

7. Начиная с «01» января 2021 года арендная плата увеличивается в соответствии с условиями Договора с учетом положений п. 5.8 Договора.

8. Стороны пришли к соглашению изложить п. 5.4 Договора в следующей редакции:

«5.4. В случае перехода Арендодателя на иной режим налогообложения, в соответствии с которым Арендодатель будет являться налогоплательщиком по НДС (о чем Арендодатель письменно уведомляет Арендатора в течение 10 дней с момента изменения режима налогообложения), постоянная часть арендной платы, указанная в п. 5.2. Договора увеличивается на сумму НДС, при этом Арендодатель обязан не позднее 10-го числа месяца, следующего за каждым отчетным периодом (месяцем), предоставлять Арендатору оформленный в установленном законом порядке счет-фактуру».

9. Стороны пришли к соглашению, изложить п. 5.8 Договора в следующей редакции:

«5.8. Начиная с «01» января 2021 года размер Постоянной части арендной платы увеличивается на 4% (четыре процента) каждый год от размера арендной платы, установленной на момент такого изменения. Стороны договорились, что размер арендной платы увеличивается автоматически не чаще одного раза в год и не ранее, чем через каждые 12 месяцев».

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

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

12. Настоящее соглашение составлено в 4 (четыре) идентичных экземплярах на русском языке, которые имеют одинаковую юридическую силу по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для Регистрирующего органа.

13. Приложения к Соглашению:

Приложение № 2 - Ситуационный план с указанием места размещения гостевой стоянки, зоны погрузки-разгрузки, места для размещения мусорных контейнеров, схема подъезда грузового транспорта к зоне погрузки-разгрузки.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель-1:
Индивидуальный предприниматель Шевеленок В.В.
 Адрес регистрации: 143005, МО, Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.76, кв.52
 ИНН 503215806907
 ОГРН 308503235200041
 р/с 40802810940020011227
 кор/с 3010181010009000225
 в ОАО «Сбербанк России»
 БИК 044525225


 м.п.

Арендодатель-2:
Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.,
 Адрес регистрации: МО, г. Краснознаменск, ул. Победы, д.13, кв.52
 ИНН 500601390623
 ОГРН 312503208100039
 р/с 40802-810-0-0000-0025888
 кор/с 30101810100090000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
 БИК: ВТБ 24 (ПАО)
 БИК 044525716


 м.п.

Арендатор:
ООО «Фреш Маркет»
 Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорова, ул. Дорюкская, владение 2 «А»
 Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Киропроградская, д. 23А



ОГРН 1117847374171
 ИНН 7806461539 / КПП 504501001
 р/с 40702810900050000890
 в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва
 к/с 3010181070000000187
 БИК 044525187

Генеральный директор



/Бургер А.А./

ГЛАВНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ ДИРЕКТОР
 БУРГЕР А.А.
 Доверенность №7771724-Н/77-2019-1-463
 и №7771724-Н/77-2019-1-464 от 19.02.19

Схема Гостевой автостоянки и зона погрузки.
 Место размещения мусорного контейнера Арендатора.
 Приложение №3 к дополнительному соглашению №3
 и Договор аренды помещения 2015-12-12/3 от 03 января 2016 года



Условные обозначения:
 ↑ Система движения грузового транспорта арендатора

Ориентировочная площадь зоны разгрузки 130м²



Промышленность, сель. хозяйство
и рыболовство
Продукты питания
и напитки
Текстиль
и швейное производство
Лесное хозяйство
и добыча древесины
Металлургия
и машиностроение
Химическая промышленность
и нефтяная промышленность
Энергетика
и транспорт
Связь
и информационные технологии
Искусственные материалы
и полиграфия
Искусственные материалы
и полиграфия
Искусственные материалы
и полиграфия
Искусственные материалы
и полиграфия

ООО "Веш-Маркет"
Fish Market
ИП

ГЛАВНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ ДИРЕКТОР
БУЛГАЧЕВ А. В.
ДОВЕРЕННОСТЬ № 77/724-6/77-2019-1-444-07.15.19.19

Управление Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Проведена государственная регистрация Дополнительного соглашения	
Дата регистрации	21.01.2020
Кодер регистрации	50:19:0010203:1807:50:019:02020:6
Государственный регистратор прав	Лисавко А.О. (подпись, М.П.) (04.02)



Заявитель ООО «Фреш Маркет»

Заявитель ООО «Фреш Маркет»

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

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

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

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

1. Стороны пришли к соглашению изложить абзац 4 пункта 1.4. Договора, в следующей редакции: «В случае уменьшения количества парковочных мест числом менее 60 (Шестидесяти) машиномест – Арендатор вправе в одностороннем порядке уменьшить размер Постоянной части арендной платы на 40% от размера, установленного в п.п. 5.2 Договора».

2. Стороны пришли к соглашению дополнить п. 5.4 Договора подпунктом следующего содержания: «В случае, если Арендодатель будет являться плательщиком НДФЛ, Арендатор, являясь налоговым агентом Арендодателя в соответствии с положениями Налогового кодекса, будет удерживать из суммы постоянной части арендной платы Арендодателя НДФЛ и будет перечислять его в бюджет соответствующего уровня».

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

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

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

6. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

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

Бакин /А.А. Бакин/

Арендатор:
ООО «Фреш Маркет»
Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорова, ул. Дорожная, владение 2 «А»
Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А
ОГРН 1117847374171
ИНН 7806461539 / КПП 504501001
p/c 40702810000050000890
в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва
к/с 30101810700010000187
БИК 044525187

Генеральный директор
Бургер /А./

м.п.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Арендодатель-1:

Индивидуальный предприниматель Швеленок В.В.
Адрес регистрации: 143005, МО, Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.76, кв.52
ИНН 503215806907
ОГРН 308503235200041
р/с 40802810940020011227
кор/с 30101810100000000225
в ОАО «Сбербанк России»
БИК 044525225


/В.В. Швеленок/
м.п.

Арендодатель-2:

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


/М.С. Тарасов/
м.п.

Новый Арендодатель:

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


/А.А. Бакин/
м.п.

Арендатор:

ООО «Фреш Маркет»

Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорово, ул. Дорожная, владение 2 «А»
Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А
ОГРН 1117847374171
ИНН 7806461539 / КПП 504501001
р/с 40702810000050000890
в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва
к/с 3010181070000000187
БИК 044525187


/А. Бургер/
м.п.



ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Здание

(вид объекта капитального строительства)

Строение №2 Торгово-складской комплексе

(наименование объекта капитального строительства)

Адрес (местонахождение) объекта капитального строительства

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Рузский	
Муниципальное образование	Тип	
Населенный пункт	Наименование	
	Тип	
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	Наименование	
	Тип	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения	г.п. Руза, г. Руза, ул. Красная, д.59	

Сведения о ранее произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	

Сведения о кадастровом инженер: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Сюшин Андрей Валерьевич
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 77-12-263
Контактный телефон 8 (915)-033-46-64
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 143130, Московская область, Рузский район, пос. Гумово, Восточный мкр. д.3, кв.65; ASbri@yandex.ru

Техническое описание составлено в соответствии с 08 июля 2015 г.

Подпись кадастрового инженера  Дата « 08 » 08 2015 г.

СОГЛАСОВАНО:		Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО «ЦЭКОД»
ООО «УК Сити»	Подпись, печать	
Заказчик (Представитель Заказчика) (Ф.И.О.)		Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)
Генеральный директор Тарасов С.К.		Зам. Генерального директора ООО «ЦЭКОД» А.С. Кочян



Содержание технического описания

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

2

I. Вводная часть

Основание производства технического описания:

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

Дата производства технического описания:

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

Адрес расположения объекта технического описания:

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

Документы, представленные для производства технического описания:

- Разрешение на строительство № RU50515101-01/92.1 от 13.11.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.

3



2. Общие сведения

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

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

1.2. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

1.3. Примечание

Сведения о местоположении объекта указаны заявителем. Официально присвоенный (почтовый) адрес отсутствует. Вид, наименование и назначение указано на основании Разрешения на строительство № RU/50315101-01/92.1. В эксплуатацию не сдано.

В настоящем техническом описании использованы условные обозначения:
 Б – Строение №2 Торгово-складской комплексе

2.4 Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан-физиков, имя, отчество, паспорт, ИНН, для юридических лиц-наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

4

3. Состав объекта

№ п/п	Наименование единиц, сооружений	Материал стен	Параметры			Площадь застройки, кв.м.	Высота, м. (греежом)	Объем, куб.м.
			наименование параметра	единица измерения	значение			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Б	Строение №2 Торгово-складской комплекс	металлические	Общая площадь	кв.м.	1339,3	1264,0	6,83	8633

5

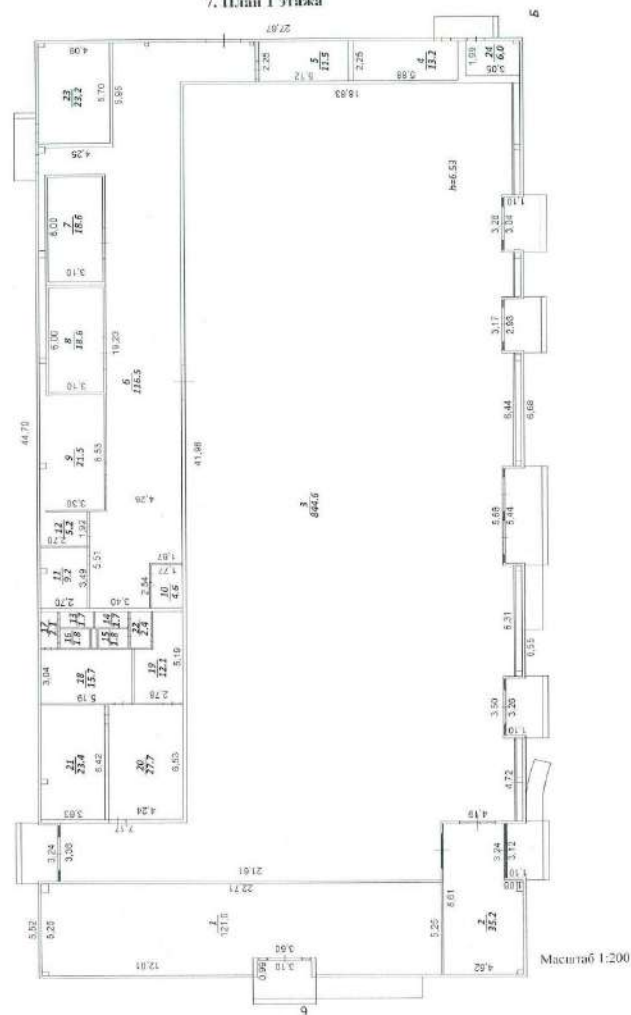


6. Благоустройство

№ п/п (период)	Виды работ (кв. м.)		Качественные (баллы)		Стоимость (тыс. р.)		Единица измерения (кв. м.)		Итого		Другие элементы благоустройства	
	Центральный	Автоматный	Центральный	Автоматный	Центральный	Автоматный	Центральный	Автоматный	Центральный	Автоматный		
												Землеробство (баллы)
1												
Б												
Итого:												1339,3

8

7. План 1 этажа



8. Экспликация к поэтажному плану здания

Условное обозначение по Этажу	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (блинда комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (помещений и помещений неопределенного назначения)	в том числе (кв.м.)				Высота, м.
						Общая площадь	из нее		Площадь помещений, используемых в склад, и др. целей.	
							Основания	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	1	1	субаренда	121,0	121,0	121,0			6,53
Б	1		2	тамбур	35,2			35,2		
Б	1		3	торговая площадь	844,6	844,6	844,6			
Б	1		4	ял. шитовая	13,2			13,2		
Б	1		5	серверная	11,5	11,5		11,5		
Б	1		6	зона приема и складирования товаров	116,5	116,5	116,5			
Б	1		7	морозильная камера	18,6	18,6		18,6		
Б	1		8	холодильная камера	18,6	18,6		18,6		
Б	1		9	зона доекания хлебобулочных изделий	21,5	21,5	21,5			
Б	1		10	склад алкогольной продукции	4,6	4,6	4,6			
Б	1		11	компрессорная	9,2	9,2		9,2		
Б	1		12	ПУИ	5,2	5,2		5,2		
Б	1		13	душ	1,7	1,7		1,7		
Б	1		14	душ	1,7	1,7		1,7		
Б	1		15	санузел	1,8	1,8		1,8		
Б	1		16	санузел	1,8	1,8		1,8		
Б	1		17	моечная	2,1	2,1		2,1		
Б	1		18	раздевалка	15,7			15,7		
Б	1		19	раздевалка	12,1	12,1		12,1		
Б	1		20	комната отдыха	27,7		27,7			
Б	1		21	помещение старшего персонала	23,4	23,4	23,4			
Б	1		22	моечная	2,4	2,4		2,4		
Б	1		23	котельная	23,2	23,2		23,2		
Б	1		24	ВРУ	6,0	6,0		6,0		
Итого:					1339,3	1339,3	1159,3	180,0		

9. Фотография объекта





10. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
08.07.2015	Самойлова О.А.		Сюнин А.В.	





ООО «АКТИВО ИНВЕСТ»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770601001
 123317, Москва, Пресненская набережная, д. 12,
 Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 8
info@aktivo.ru
 тел./факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64
 от 11.02.2021 № 1102-1

По запросу

СПРАВКА

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектом с кадастровым номером 50:19:0010203/1807, расположенным по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59, на основании Договора №2209/20 от 22.09.2020 г., заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо двенадцать».

В таблице далее приведены данные по фактическим эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания.

	январь 19	февраль 19	март 19	апрель 19	май 19	июнь 19	июль 19	август 19	сентябрь 19	октябрь 19	ноябрь 19	декабрь 19	январь 20	февраль 20	март 20	апрель 20	май 20	июнь 20	июль 20	август 20	сентябрь 20	октябрь 20	ноябрь 20	декабрь 20	январь 21	
Управленческие	21 669	21 669	21 669	21 669	21 669	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200	22 200
Охрана	19 409	19 409	19 409	19 409	19 409	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Уборка помещений	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ремонт	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ремонт электропроводки помещений	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
КУ отходы и сборка мусора	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обслуживание инженерных систем	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
КУ отходы (прямые затраты)	-	-	-	-	14 178	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обслуживание инженерных систем	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы для оплаты коммунальных услуг	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы для оплаты коммунальных услуг (за исключением)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	51 317	51 317	65 335	51 158	51 158	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500

С уважением,
 Генеральный директор



Б.А. Эрендженова



ВХ. от 29.03.2021

Соглашение о замене стороны в Договоре аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от 01.01.2016

Московская область, г. Руза

«01» марта 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать»...

Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Армина Бургера...

1. На основании Договора о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от «05» августа 2020 г....

2. Стороны согласовали, что арендные и иные платежи по Договору осуществляются по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Соглашении.

3. Стороны обязуются урегулировать все расчеты по Договору, в том числе по арендной плате, в течение 15 рабочих дней с даты подписания Соглашения.

Стороны согласовали, что Прежний Арендодатель самостоятельно произвел расчеты с Арендодателем по Обязательному платежу, в размере 2 000 000 (Два миллиона) рублей 00 копеек...

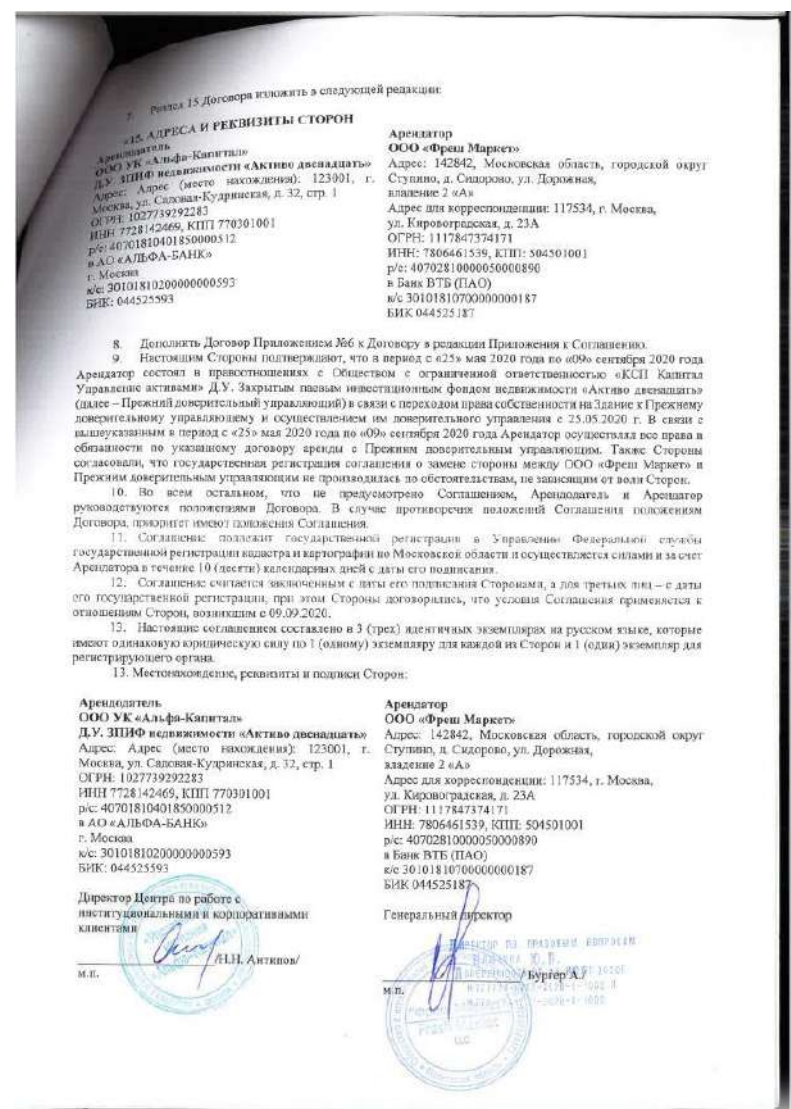
4. Пункт 1.1 Договора изложить в следующей редакции: «1.1. «Здание» - нежилое здание строение №2 торгово-складского комплекса, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, д.59, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807...

5. Пункт 1.2 Договора изложить в следующей редакции: «1.2. «Земельный участок» - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам паев ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать».

6. Пункт 1.4 Договора изложить в следующей редакции: «1.4. «Гостевая автомойка» - функциональную стойку автомойки с дефальтированными полками для хранения шин и для посетителей (клиентов) здания, общим числом машиномест не более 80 (восемьдесят). Схему Гостевой автомойки и организацию движения автотранспорта согласовать Сторонами в Приложении №2 к Договору.

В случае уменьшения Арендодателем количества парковочных мест на Гостевой автомойке до количества менее 50 (пятидесяти) машиномест размер постоянной части арендной платы за период использования Арендатором Гостевой автомойки в указанном в настоящем абзаце размере по письменному требованию Арендатора подлежит уменьшению на 40% (сорок процентов) от размера постоянной части арендной платы за месяц, действующую дату уменьшения Арендодателем количества парковочных мест до указанного в настоящем абзаце количества.

Арендатор не вправе использовать Гостевую автомойку иным образом, чем для временного размещения автотранспортных средств посетителей (клиентов) магазина Арендатора, расположенного в Здании. Арендатор не вправе использовать Гостевую автомойку для осуществления какой-либо иной деятельности, в том числе торговли, а также для временного либо постоянного размещения автотранспортных средств сотрудников Арендатора, а также поставщиков Арендатора.



Реквизиты 15 Договора изложить в следующей редакции:

И.С. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
Арендодатель
ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать»

Арендатор
ООО «Фреш Маркет»
Адрес: 142842, Московская область, городской округ Ступино, ул. Сидорова, ул. Дорожная, владение 2 «А»

8. Действие Договора Приложением №6 к Договору в редакции Приложения к Соглашению.
9. Настоящим Стороны подтверждают, что в период с «25» мая 2020 года по «09» сентября 2020 года Арендатор состоит в правоотношениях с Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал

10. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Арендодатель и Арендатор руководствуются положениями Договора. В случае противоречия положений Соглашения подлежащим Договору, приоритет имеют положения Соглашения.

11. Соглашение подлежит государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и осуществляется силами и за счет Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней с даты его подписания.

12. Соглашение считается заключенным с даты его подписания Сторонами, а для третьих лиц – с даты его государственной регистрации, при этом Стороны договорились, что условия Соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с 09.09.2020.

13. Настоящее соглашение составлено в 3 (трих) идентичных экземплярах на русском языке, которые имеют одинаковую юридическую силу по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (одна) экземпляру для регистрирующего органа.

Арендодатель
ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать»
Адрес: Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Салова-Кудринская, д. 32, стр. 1

Арендатор
ООО «Фреш Маркет»
Адрес: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорова, ул. Дорожная, владение 2 «А»

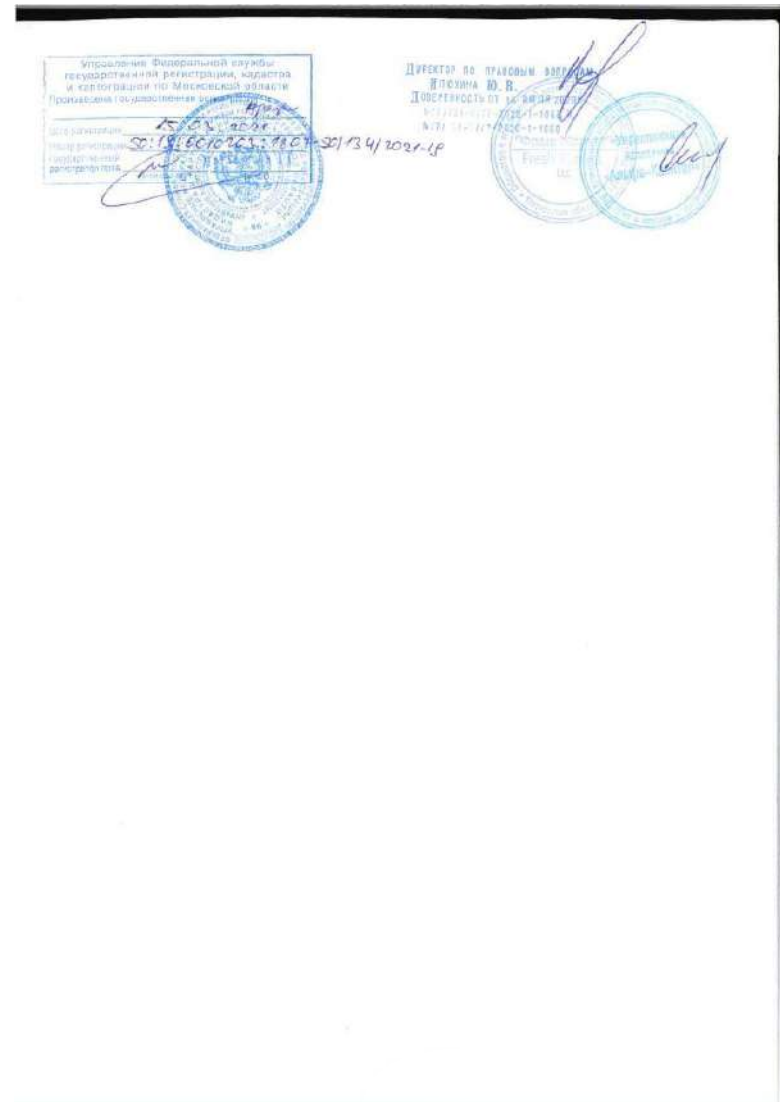
Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами
И.Н. Антипов

Генеральный директор
А.И. Бургера

м.п.

м.п.





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр. д. 6
т. (495) 736-3000, ф. (495) 956-2555
mail@reso.ru, www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prospekt, Moscow 117105
t. (495) 736-3000, f. (495) 956-2555
mail@reso.ru, www.reso.ru

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ SYS1973613902

г. Москва

"10" июня 2021 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора дирекции ВИП-Страхования – Директора Агентства по работе с ключевыми клиентами Даниила Дмитриевича, действующего на основании Доверенности № РГ-Д-5199/21 от 07.06.2021 г. с одной стороны, и Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытый паевым инвестиционным фондом недвижимости «Алион Экспандит», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антона Николаевича, действующего на основании Доверенности № 232/20 от 22.12.2020 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату страховую премию, при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретатель»), причиненные вследствие этих случаев убытки и возместить иные суммы по отдельной выплате страхового возмещения в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:

а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других несчастий» ЦИАО «РЕСО - Гарантия» от 07.05.2019г; (далее по тексту просто «Правила»);

б) Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление»).
Настоящей частью настоящего договора являются Правила и Заявление.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ

2.1. По настоящему договору застраховано следующее имущество (далее по тексту – «застрахованное имущество»):

2.1.1. Здание (включая конструктивные элементы, инженерные оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 339,3 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Рузский городской округ, г. Рузы, ул. Красная, д. 59, на кадастровый учету 150 724 000.00 (Сто пятьдесят миллионов семьсот двадцать четыре тысячи и 00/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 150 724 000,00 (Сто пятьдесят миллионов семьсот двадцать четыре тысячи и 00/100) рублей.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления события по следующим рискам:

- 3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;
- 3.1.2. «Повреждение недейт. и водопроводных, отопительных, канализационных и протиповодарных систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;
- 3.1.3. «Стихийные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;
- 3.1.4. «Кража со взломом, грабеж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
- 3.1.5. «Противоправные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;
- 3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;
- 3.1.7. «Столкновение, удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;
- 3.1.8. «Терроризм, диверсия» в соответствии с пунктом 4.8. Правил;

3.2. Исключения:

3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещаются ущерб и результаты наступления событий, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключенные из страхового покрытия.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя по адресу: Московская область, Рузский городской округ, г. Рузы, ул. Красная, д. 59.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Размер страховой премии составляет 111 550,34 (Сто четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят и 34/100) рублей.

5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика.

5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:
- единовременным платежом до начала действия договора страхования.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00 часов «24» июня 2021 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00. часа «23» июня 2022 г.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Страховщик _____
Страхователь _____

7.1. **Страхователь имеет право:**

7.1.1. в первом действии настоящего договора обратиться к Страховщику с предложением об изменении условий настоящего договора (изменение страховой суммы, срока страхования и т.п.);

7.1.2. заранее отказаться от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;

7.1.3. на взыскание страховой возмещения в соответствии с условиями договора страхования.

7.2. **Страхователь обязан:**

7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможного убытка от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику; Существенными признаются, но не являются следующие обстоятельства, определенные в договоре страхования и в законе при страховании:

7.2.2. сообщить Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования и отразить данные об объектах страхования;

7.2.3. своевременно уведомить страховую сумму в размере и порядке, определенном настоящим договором;

7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику, договором, обеспечивающим формирование текста (с указанием отправления) и дать согласие обе. все существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;

7.3. **При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан:**

7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, известить приказав Страховщику случай, известить завать о происшествии в компетентные органы и обеспечить документальные подтверждения произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;

7.3.2. принять дополнительные меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе извещением соответствующих Страховщиком, но если действовать так, как если бы наступления не было застрахован;

7.3.3. незамедлительно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователю стало известно о событии, известить приказав Страховщику случай, известить уведомить об этом Страхователя способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения. При этом сообщение уведомление должно содержать следующие сведения:

- номер и дату заключения договора страхования;
- наименование и адрес места расположения объекта, которому причинен ущерб;
- дату и время возникновения ущерба;
- описание о характере, причине и обстоятельствах ущерба;
- действия Страхователя при возникновении ущерба;
- предполагаемый размер ущерба;

7.3.4. сохранить до прибытия представителя Страховщика застрахованное имущество (поврежденное и неповрежденное) в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая. Страхователь имеет право изменять картину события, известив приказав Страховщику случай, только в том случае, если это делается по требованию компетентных органов, исходя из требований необходимых законодательных требований размер ущерба. В случае необходимости извещения имущества, в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до извещения картины события, имеющего признаки страхового случая, с предоставлением этих материалов Страховщику;

7.3.5. предоставить Страховщику или уполномоченному им лицу возможность проводить осмотр и обследование поврежденного имущества с целью выяснения причин, размеров убытков и иных обстоятельств ущерба, а также, по требованию Страхователя, обеспечить присутствие представителя Страхователя при осмотре поврежденного имущества;

7.3.6. при обращении за выплатой страхового возмещения предоставить Страховщику следующие документы:

- 7.3.6.1. договор страхования;
- 7.3.6.2. доверенность на право представления интересов Страхователя (Выгодоприобретателя); Страховщика;
- 7.3.6.3. письменное заявление на выплату страхового возмещения по условиям страхования Страховщиком фирм;
- 7.3.6.4. документы, подтверждающие факт приобретения, владения, фактической оплаты и стоимости застрахованного имущества на день события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.5. документы, подтверждающие факт приобретения, владения, фактической оплаты и стоимости застрахованного имущества на день события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.6. документы, подтверждающие факт наступления события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.7. перечень поврежденного или утраченного имущества, с указанием их стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая, а также перечень неповрежденного имущества, с указанием их стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;

7.3.6.9. если предоставление документов не возможно Страховнику принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, то предоставить Страховщику иные документы, касающиеся обстоятельств происшествия, необходимые для принятия решения о признании наступления события страховым;

7.3.7. передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком перестрахования к нему права требования (суброгации) к виновным лицам.

7.4. **Страхователь имеет право:**

7.4.1. провести осмотр имущества и потребовать необходимую информацию перед заключением настоящего договора;

7.4.2. приобрести изменение условий настоящего договора и (или) суммы действительной страховой премии соразмерно увеличению суммы риска при условии извещения об этом обстоятельстве по сравнению с оговоренными в настоящем договоре;

7.4.3. в течение срока действия договора правил, осмотр застрахованного имущества, проверить обстоятельства возникновения Страхователем сведений об имуществе действительным обстоятельством, искомому уведомить Страхователя (Выгодоприобретателя) о выявленных нарушениях и предпринятых мерах по их устранению;

7.4.4. самостоятельно изложить причину и обстоятельства произошедшего события, детально указать размер причиненного ущерба, а также направить запрос в компетентные органы о предоставлении документов и информации, подтверждающих факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причиненного ущерба;

7.4.5. добровольно вступить в место происшествия и в соответствующей документации для определения обстоятельств характера и размера ущерба.

Страховщик _____ 2 _____ Страхователь _____



Документу используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (43/43)

7.5. Страховые взносы:
 7.5.1. не выплачивать системно и Страхователю и его наследственному позавещателю за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
 7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и представить Страхователю (Выгодоприобретателю) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6. настоящего договора, с учетом пункта 10.3.6. Правил в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их получения Страхователем.
 В течение указанного срока принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, осуществить выплату страхового возмещения, либо направить Страхователю (Выгодоприобретателю) и/или, риск-ответственности ветеринар (заказчика) и исполнителем возмещение в соответствии произошедшего события страховым случаем, или иное решение о возмещении и/или частичном отказе в страховой выплате с указанием причин отказа.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

8.1. Размер страхового возмещения определяется и ограничивается величиной причиненного ущерба, но не может превышать установленной договором страхования страховой суммы и лимитов возмещения, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы.
 В случае события или различных последствий одного события, ведущих к возмощиванию гибели или повреждению, когда могут быть применены различные франшизы, применяется одна, наибольшая из них.
8.2. Размер ущерба определяется:
 8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости имущества (страхового) настрахованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, готовых для дальнейшего использования, но не выше страховой суммы (лимита возмещения);
 В случае полной гибели и (или) утраты застрахованного имущества Страхователем (Выгодоприобретателем) в период с момента отнесения от него права на застрахованное имущество к выгоде Страхователя. В этом случае страховое возмещение возмещается в размере действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая, но не свыше страховой суммы (лимита возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователем (Выгодоприобретателем) обязан заключить со Страхователем соглашение о передаче последнему права на управление (погибшее) имущество или его остаток.
 После выплаты страхового возмещения Страхователь вправе распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению.
 8.2.2. при повреждении имущества - в размере восстановительных расходов, но не выше страховой суммы (лимита возмещения) и действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая;
8.3. При определении восстановительных расходов учитываются также повреждения застрахованного имущества, предметов, частей, узлов и деталей, являющихся в процессе восстановления (ремонта);
8.4. Расходы и счета уменьшения убытков, подлежащих возмещению Страхователем, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указанных Страхователем, должны быть возмещены Страхователем, даже если виновные лица оказались отсутствующими.
8.5. Страхователь возмещает дополнительные расходы, возникшие в результате страхового случая:
 8.5.1. при страховании недвижимого имущества - расходы на расходы территории от избыточных недвижимого имущества и слому стальной конструкции страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах лимита лимита лимита лимита лимита застрахованного недвижимого имущества, возмещенного в результате страхового случая;
8.6. Величина страховой компенсации и оговаривается на всем страховом случае, наступившем в течение срока действия договора страхования, но не может превышать установленной по договору соответствующей страховой суммы и лимитов возмещения и в исключенных случаях, предусмотренных пунктом 8.4. настоящего договора;
8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (безопасности страховой), то Страхователь при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Выгодоприобретателю) часть причиненного ему ущерба пропорционально отношению страховой суммы к действительной стоимости;
8.8. В случае возникновения между сторонами спора и принятием и размере ущерба, каждая из сторон вправе провести за свой счет экспертизу. Заключение экспертизы, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны.
8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, являющегося страховым случаем, Страхователь до обращения к Страхователю за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии наличия страховой премии в зачетном);
8.10. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страхователя для их перечисления на расчетный счет Страхователя, либо день выплаты наличными деньгами через кассу Страхователя.

9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.
9.2. Агрессивный взлом помещений по риску «Терроризм, диверсия» установлен в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

10. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЯ

10.1. В случае возникновения споры по настоящему договору регулируются положениями Правил. В случае несоответствия положений настоящего договора положениям Правил, применяются следующие положения настоящего договора.
 10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.
10.3. Все уведомления, поручения и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они получены заказным письмом, заказным или доставлены курьером под расписку по имеющемуся юридическим адресам сторон.
10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в установленном законом порядке.
10.5. Страхователь уведомил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» СПАО «РЕССО-Гарантия» от 07.05.2019г. Страхователь с уведомителями выше Правил ознакомлен и согласен.
 10.6. Настоящим настоящим договор Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе

Страховщик _____ 3 _____ Страхователь _____

исполнения настоящего договора в СПАО «РЕССО-Гарантия».

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:
 Приложение №1 - «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» СПАО «РЕССО-Гарантия» от 07.05.2019 г.
 Приложение №2 - Заявление на страхование.

Настоящий договор состоит из двух экземпляров, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Агент / представитель страховщика Дана Ольга Александровна Ф.И.О. (полное имя), наименование (или ип. имя)	Коп: 271 56 43 4
---	------------------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК: СПАО «РЕССО-Гарантия»	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО Управляющая Компания «Альфа-Капитал» ДУ. Закртым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активная девятидаль»
Юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. Гусева, д. 12, стр. 1	Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Негинный пр., д. 6	Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН 7710045526 КПП 771001001 ОГРН 1027700042413 Р/с № 40701810201850000512 в АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525993 Корр.счет № 3010181020000000593	ИНН 7720142469 КПП 77301001 ОГРН 1027739292283 Р/с № 40701810201850000512 в АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525993 Корр.счет № 3010181020000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Заместитель Директора Дирекция ВПИ-Страхование - Директор
 агентства по работе с юридическими клиентами

На основании Доверенности № В-Д-5/19/21 от 07.06.2021 г.
 Дана О.А.
 М.П.
 Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами
 На основании Доверенности № Д-23/20 от 22.12.2020 г.
 М.П.
 «Альфа-Капитал»

Страховщик _____ 4 _____ Страхователь _____

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
 53b83d37-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf



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-46020-АД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, с датой погашения 06.02.2036 г., средняя доходность за месяц по ним составила 7,26%

► 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 2,5%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона ((Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 55) и принят на уровне 9 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,44%

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

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный					1
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	-	-	-	3
Взвешенный итог		5	-	-	-	15
Сумма		20				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		2,50				
Итоговая премия за риск		2,50%				

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00

53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 117 из 137

Financial
Consulting
Group



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,20%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,26%
Премия за специфический риск	2,50%
Премия за низкую ликвидность	5,44%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	16,20%

Источники: Анализ Исполнителя

Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль, 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 оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль, 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



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

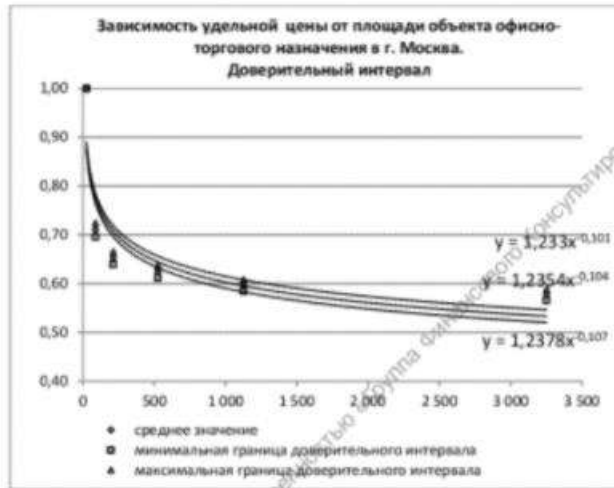


Рис. 72¹⁷

¹⁷ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м

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

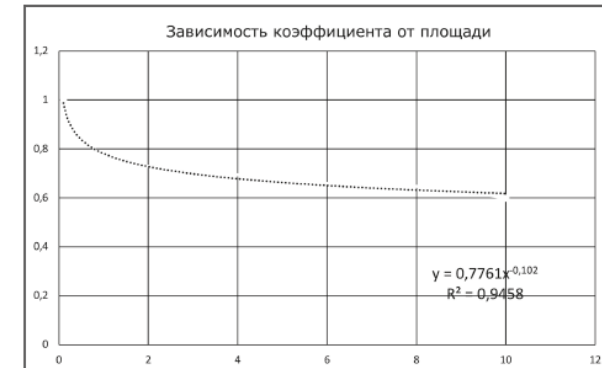
* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость
** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/равнотность 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 второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТЫ 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



Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 19.01.2021 г.)



- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,89	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,94	0,90
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, в том числе земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,95	0,86
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,63	0,83	0,73
5	Для других целей	0,60	0,98	0,79
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет; объектами размещения на участке зданий и сооружений для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства; с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору; если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору) если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,80	0,93	0,87
8	• сроком аренды до 30 лет; участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору • сроком аренды до 5 лет; участка на планирующего	0,84	0,96	0,91

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 19.01.2021 г.)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,32	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,24	0,17

Примечание:

- В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").
- В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участка, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен ответственностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьба» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящее здание, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выделения в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, [Statirelt](http://statirelt.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rozrealty.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

Выявленные закономерности

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

222

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8%	18,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

235

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 123 из 137

Financial
Consulting
Group



**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

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полный версия по состоянию на октябрь 2020 г.

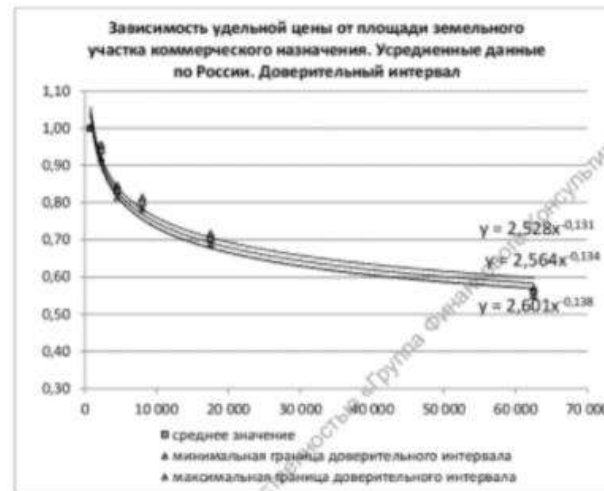


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв. м (7,75 соток)



Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,22	1,13	1,31
--	------	------	------

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,12	1,06	1,18
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,11	1,23

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «средней квартиры» за счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемая в расчетах объектах-аналогах
 ** исследование корректировки из состояния внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Недоагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	18,42	13,02	23,96
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	19,23	14,27	25,04

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,15	17,02	24,11
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,13	16,86	24,02

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	18

Справочник «Оценки 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.

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%



Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и смежные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 207

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 450	725	2 175
Эконом	2 717	1 359	4 076
Стандарт	4 120	2 060	6 180
Премиум	7 667	3 834	11 501

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 208 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 208

Тип ремонта	аналог					
	Без отделки	Космети- ческий	Эконом	Стандарт	Премиум	
Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501	
Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326	
Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425	
Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321	
Премиум	11501	9326	7425	5321	0	

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

4.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	12,0%	11,0% - 12,9%
2. Торговые объекты	12,1%	11,0% - 13,1%
3. Объекты свободного назначения	11,7%	10,7% - 12,7%

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

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисные объекты	12,0%	9,1% - 14,9%
2. Торговые объекты	12,1%	9,0% - 15,1%
3. Объекты свободного назначения	11,7%	8,7% - 14,7%



Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	17
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,36	10,08	14,95
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,28	11,52	15,74

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,11	18,55	28,97
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	22,03	16,32	27,33

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,13	1,08	1,17

17. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	3	9

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,12	1,08	1,17
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,08	1,05	1,14

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,07	1,04	1,12
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,07	1,05	1,13

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,11	1,07	1,15

7. Вид разрешенного использования земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с категориями «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «торговое назначение», к удельной цене земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «офисное назначение»	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «торговое назначение», к удельной цене земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «гостиницы»	1,12	1,04	1,17

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода


avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1105_m_2069059823

Истра · Коммерческая недвижимость · Купить · Торговое помещение

Продам Торговое помещение, 1105 м²

142 000 000 ₽

Добавить в избранное · Дослать заметку · 20 июля в 18:39




8 958 758-14-81

ILM
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вороника

№ 2069059823, +5



Площадь 1105 м²

Московская область, г.о. Истра, д. Давыдовское [Показать карту](#)

Продажа торгового помещения 1105,5 м² с Арендатором ("Перекресток") МО городской округ Истра, деревня Давыдовское, строение №63. 1-я линия домов. Одноэтажное торговое здание площадью 1105,5 м², открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка - 3,4 м. Электрическая мощность 250 кВт. Парковка перед фасадом на 40 м/мест. У помещения большой рекламный потенциал. Земельный участок 1200 м² в аренде на 49 лет, идет процесс выкупа у города. Водоснабжение - скважина. Отопление - котел на пеллетах. Канализация - септик. Арендатор: продуктовая сеть "Перекресток", долгосрочный договор на 7 лет декабря 2017 года, средняя месячная арендная плата - 1 450 000 рублей, ежегодная индексация 5%. Окупаемость - 8,2 лет. Стоимость продажи 142 млн. рублей. УСН.

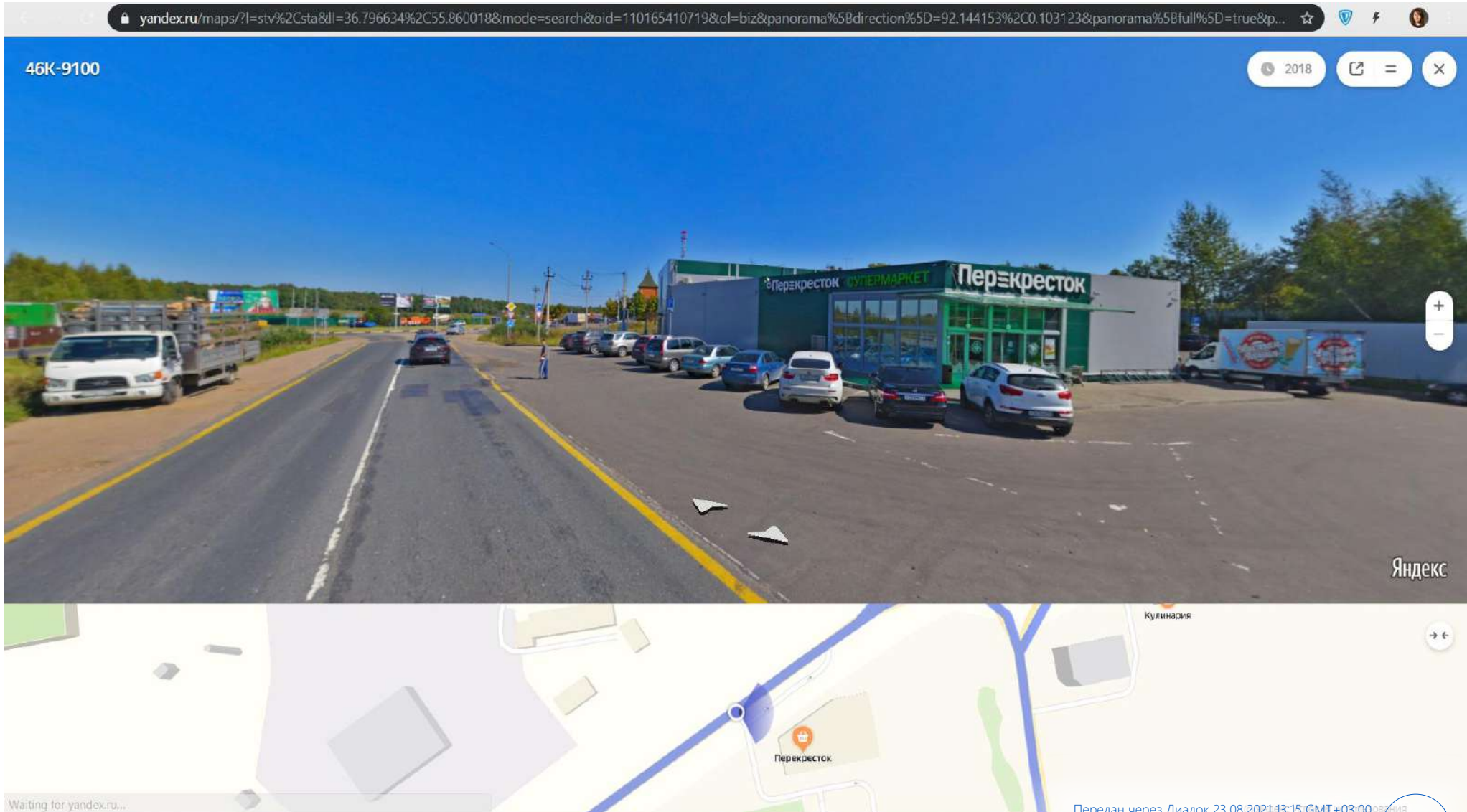
Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 128 из 137

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода



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

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00

53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 129 из 137

Financial

Consulting

Group



Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

afy.ru/novopetrovskoe/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000150838

Торговая площадь в Московская область, Истра городской округ, с.

50 000 000 ₽ [Рассчитать ипотеку](#)
 681 300 \$ или 578 000 €
 Оценка стоимости

Торговое помещение площадь 420 м² 1 этаж

03 августа 2021 ID: 80000150838

ПЕННИ ЛЕЙН РЕАЛТИ Торговая недвижимость
 +7.(926) 537-14-23

[Я автор объявления](#)

Поделитесь объявлением

[В ГАЛЕРЕЮ](#)

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

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
 53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
 Страница 130 из 137

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

afy.ru/novopetrovskoe/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000150838

50 000 000 ₺ [Рассчитать ипотеку](#)
681 300 \$ или 578 000 €
[Оценка стоимости](#)

Расположение
Местоположение: [Россия, Подмоскowie, Истринский район, Новопетровское, ул. Советская, 91](#)

Информация об помещении	Состояние и оснащение
420 м² Площадь	Количество этажей <input type="text" value="1"/>
1 Этаж	

Описание объекта
Номер лота на нашем сайте: 31523. Готовый арендный бизнес - арендатор Пятерочка, здание магазина 400м2, участок 7 соток. Собственная парковка, первая линия волоколамского шоссе, здание газифицировано. Договор аренды с 2017 года на 7 лет. Дополнительно продается еще 50 соток с примыкающей территорией вдоль шоссе.

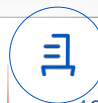
[Карта Google](#) [Панорамы](#)

ПENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
[+7 \(926\) 537-14-23](#)
Я автор объявления
Поделитесь объявлением

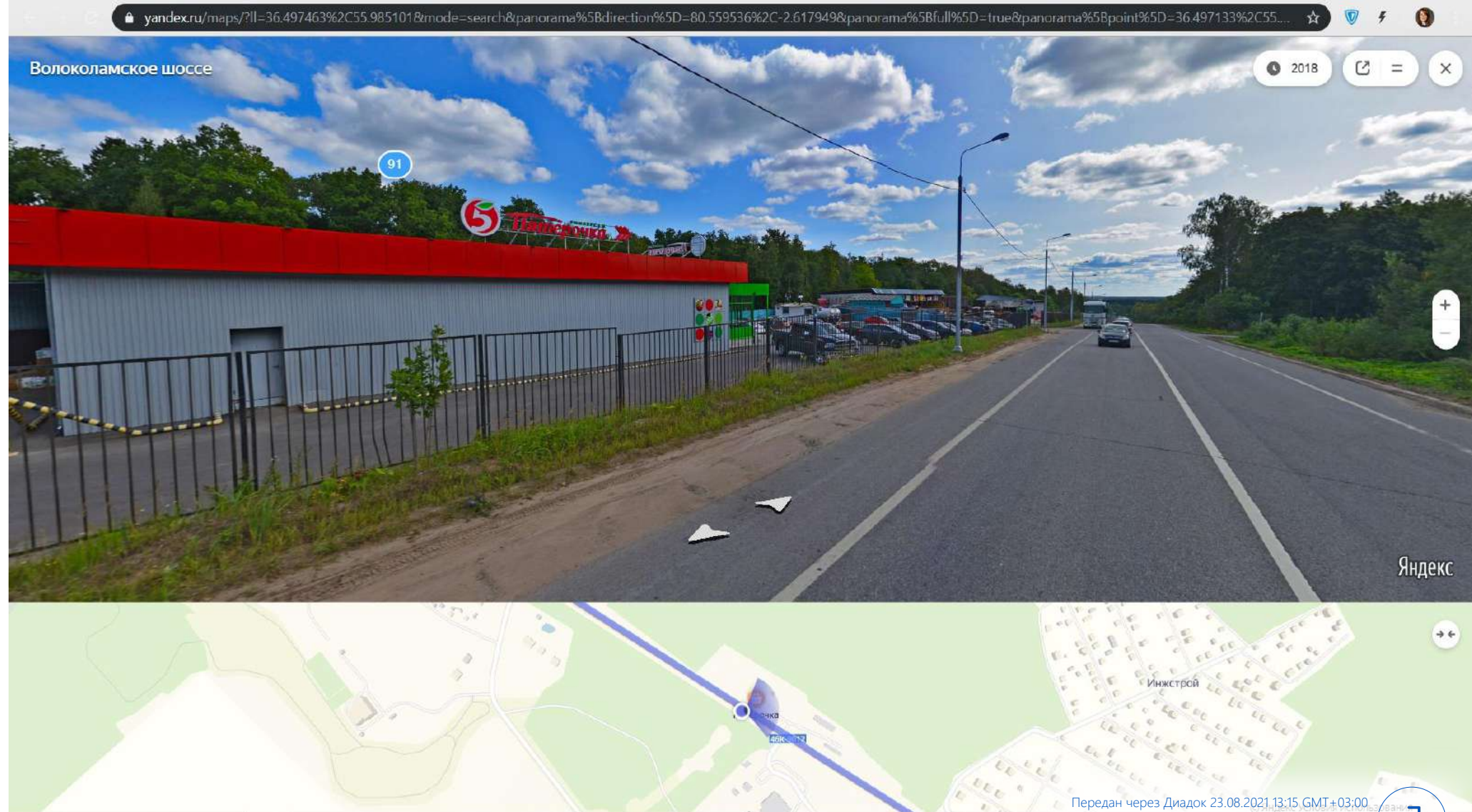
Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 131 из 137

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода



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

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf

Страница 132 из 137

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода


↻ istra.cian.ru/sale/commercial/261733671/
🔍 ⚙️ 👤

Торговая площадь, 782 м²

Московская область. Истра городской округ, Дарна село, 65 [На карте](#)

▣ Пятницкое шоссе, 44 км от МКАД ▣ Новорижское шоссе, 46 км от МКАД

❤ В избранное ⏪ 📄 📁 📧 📞 Пожаловаться



📷 11 фото

782 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Арендный бизнес! Арендатор - Продуктовая сеть Пятерочка. Магазин нового формата. Договор аренды на 10 лет. Окупаемость 9 лет. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Земельный участок 1,6 соток в собственности. Готовый арендный бизнес.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

79 900 000 ₪ ⌵

102 174 ₪ за м²

PRO
InvEstate
На рынке с 2009 года
Еще 139 объектов


INVESTATE

+7 965 212-58-52

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

👤 ID: 66983670




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

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 133 из 137

© 2021 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group



133


Объект-аналог №1 для расчета земельного участка

ruza.cian.ru/sale/commercial/194241335/

Коммерческая земля, 82 сот.

Московская область. Рузский городской округ. Нестерово деревня [На карте](#)

В избранное | [←](#) | [↻](#) | [📄](#) | [📧](#) | [👍](#) Пожаловаться



**д. НЕСТЕРОВО
ПОД ТОРГОВЛЮ**

4 фото

82 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Продаю земельный участок 82 сотки для размещения объектов торговли. Участок расположен рядом с трассой А-108. Торг на месте.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

8 199 999 ₽

100 000 ₽ за сот.



Татьяна Волкова

✓ Документы агента проверены

5,0 ★★★★★ 10 отзывов

Опыт работы с 2008 года

Еще 24 объекта



+7 926 178-66-59

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

[Написать сообщение](#)


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



Объект-аналог №2 для расчета земельного участка

avito.ru/tuchkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_2109116539

Добавить в избранное | Добавить заметку | Залучена в 22:43




~ 5 000 000 ₽

8 958 615-14-60

Написать сообщение

Максим
Частное лицо
На Авито с апреля 2011

№ 2109116539, 1086 (+22)



Об участке

Площадь: 50 сот. Расстояние от МКАД: 66 км

Расположение

Московская область, Рузский г.о., д. Нестерово
Можайское шоссе, 66 км [Показать карту](#)

Описание

Земельный участок под АЗС, автосервис, гостиницу, автомойку, кафе, ресторан, придорожный сервис, садовый центр, торговую галерею и т.д. площадью 0,5 га, не имеет обременений, граничит с полосой отвода трассы А108, (бетонка) имеет правильную форму, ровный рельеф, свободен от строений, насаждений и транзитных коммуникаций.

- Расположен на территории Рузского района, дер. Нестерово.
- Кадастровый номер участка:50:19:0040405:10.
- Категория земель: Земли поселений.
- Вид разрешенного использования: Под размещение торговой галереи. Можно

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

Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 135 из 137

Объект-аналог №3 для расчета земельного участка

avito.ru/mozhaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_1878611789



1 500 000 ₽

8 925 855-85-55

ООО

РиэлтСтройНедвижимость

Агентство

На Авито с июля 2015

завершено 395 объявлений



35 объявлений пользователя

Подписаться на подвеще

Контактное лицо

Олег

№ 1878611789. ☎ 4173 (+16)

Об участке

Площадь: 13 сот.

Расстояние от МКАД: 99 км

Расположение

Московская область, Можайский г.о. д. Горетово, Советская ул.
Минское шоссе, 99 км

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок коммерческого назначения 13 соток. (фактически 17 соток) по адресу : Московская область, Можайский городской округ, деревня Горетово, Советская улица, 2.

Разрешенное использование : для объектов общественно-делового значения.

Категория земель: Земли поселений (земля населенных пунктов)

Участок находится в 17 км от города Можайск на первой линии центральной улицы крупного поселка (в 10 метрах многоквартирные дома, школа, пожарная часть).

Участок сухой, ровный, правильной формы с двух сторон граничит с дорогой.

Отличное место для размещения магазина, офисного здания и тд!

Окажем помощь в подведении и подключении электричества (любые мощности) и газа. 50:10:0070211:505

Прямая продажа от собственника!

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



Передан через Диадок 23.08.2021 13:15 GMT+03:00
53b833d7-0fdc-4bc6-9322-a4293e9461cf
Страница 136 из 137

Financial
Consulting
Group





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	23.08.2021 13:15 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич, Заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01AC38800029AC678E4EFD08C3B4106FBB с 01.09.2020 10:36 по 01.09.2021 10:36 GMT+03:00	23.08.2021 13:27 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа