



18 февраля 2022 г.

Отчет об оценке №20220218-2

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 18 февраля 2022 г.





Конфиденциально

18 февраля 2022 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 №3 от 16 февраля 2022 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 18 февраля 2022 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 18 февраля 2022 г. составила:

151 600 000 (сто пятьдесят один миллион шестьсот 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: **148 453 000 (сто сорок восемь миллионов четыреста пятьдесят три 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: **3 147 000 (Три миллиона сто сорок семь 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 собственности
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



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

- ▶ 18 февраля 2022 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 16.02.2022 г., дата оценки 18.02.2022 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/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., Регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №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/776/10612/21, выдан 16.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 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 №3 от 16 февраля 2022 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 №20220218-2 от 18 февраля 2022 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>▶ 18 февраля 2021 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 16 февраля 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>▶ 120 007 000 рублей 00 копеек, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 183 100 000 рублей 00 копеек, без НДС</p>
<p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</p>	<p>▶ 151 600 000 (сто пятьдесят один миллион шестьсот 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: 148 453 000 (сто сорок восемь миллионов четыреста пятьдесят три 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: 3 147 000 (Три миллиона сто сорок семь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc

Страница 16 из 131



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»

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

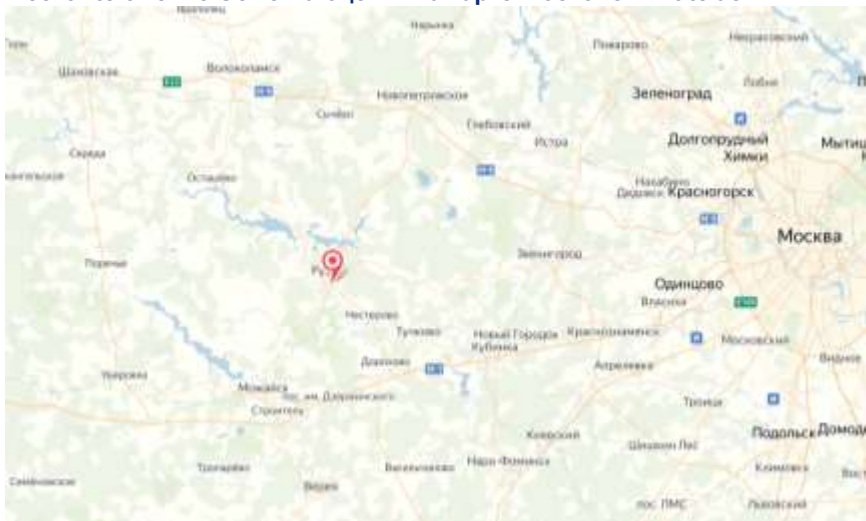


	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	62
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		



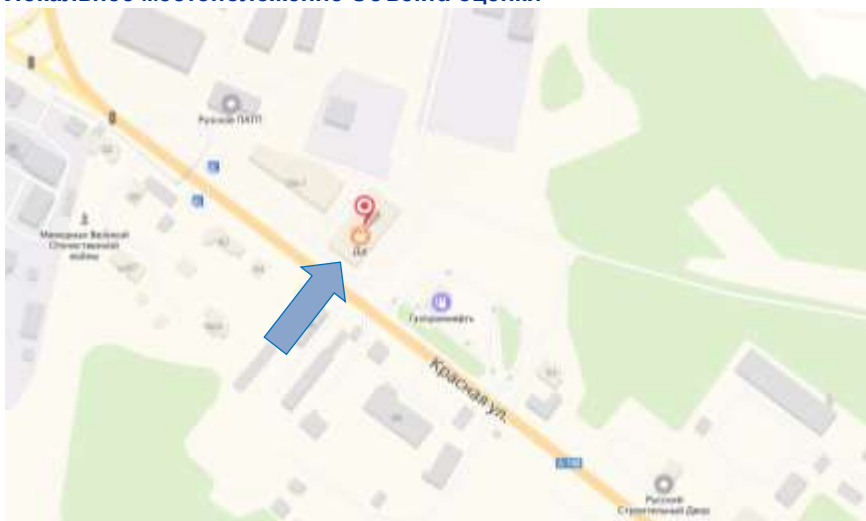
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
 - 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

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	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Активо двенадцать»
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 17.09.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	50:19:0010203:1807
Кадастровая стоимость, руб.	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

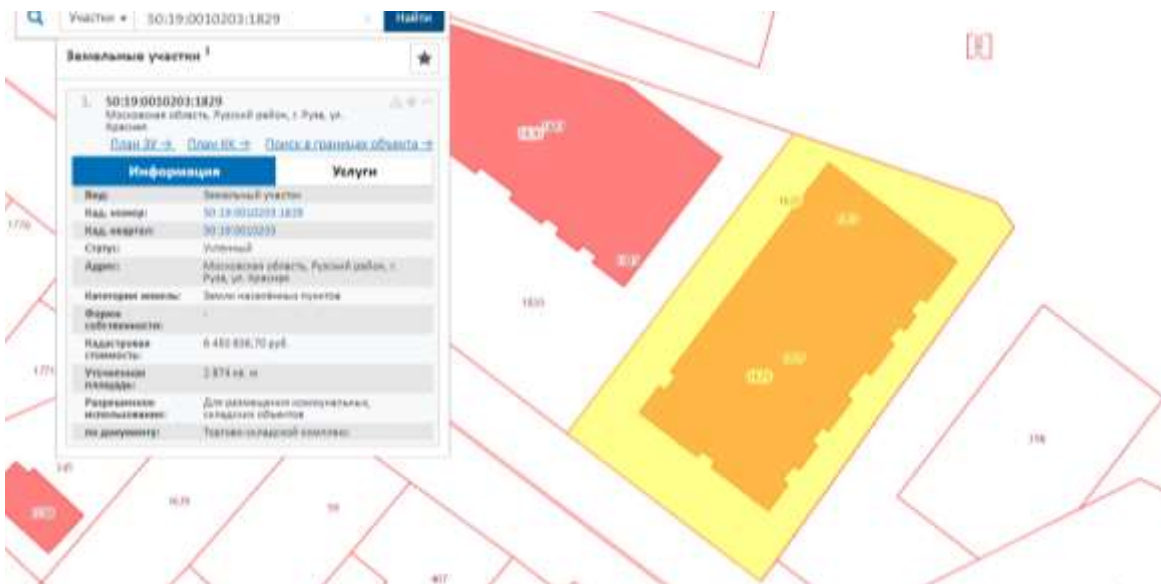
Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
Страница 20 из 131



Financial
Consulting
Group

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

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



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	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Активо двенадцать»
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 17.09.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, сервитут, доверительное управление
Кадастровый номер	50:19:0010203:1829
Кадастровая стоимость, руб.	6 450 836,70
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
Страница 21 из 131

Financial
Consulting
Group



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	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	24
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	▶ Краткая характеристика региона	27
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	31
Основные факты и выводы	15	▶ 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
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18	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

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(Ф)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,4%	6,6%	4,5%	4,1%	4,3%	4,4%
Индекс цен производителей*	2,0%	(3,8)%	24,9%	10,1%	3,6%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	7,6%	7,5%	8,2%	8,2%	8,0%	7,9%

Источник: EIU

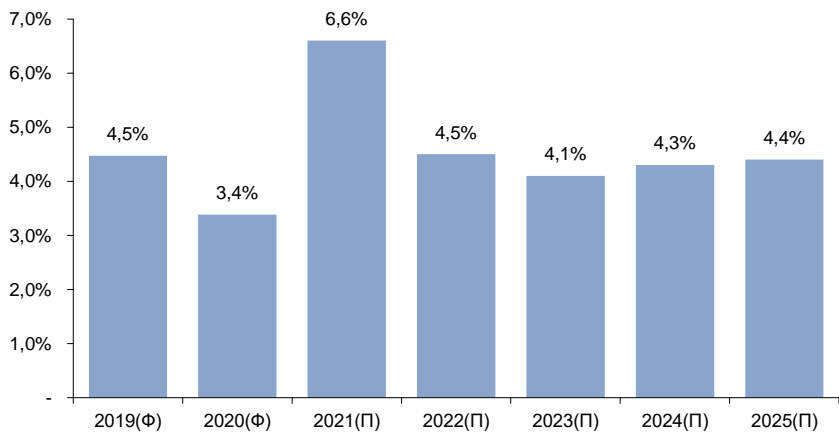
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться. К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–ноября – 4,7% г/г. Наибольший вклад в ноябрьское ускорение внесли строительство, где рост сопровождается поддержкой ипотеки и продолжением активного инвестиционного тренда, а также сельское хозяйство, в котором сезон сбора урожая был смещен к концу года из-за погодных условий
- Объем строительных работ в ноябре возобновил рост после снижения в июле–октябре (2,1% м/м SA после -2,3% м/м SA в среднем в июле–октябре). В годовом выражении объем строительных работ в ноябре вырос на 6,9% г/г, в октябре показатели были на уровне октября 2020 г., к ноябрю 2019 г. рост составил 7,5%
- Существенный положительный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск второй месяц подряд превышает допандемический уровень (в ноябре – на 2,1%, в октябре – 1,3%). Рост к ноябрю 2019 г. составил 2,2% (в октябре – 1,3% к октябрю 2019 г.). К ноябрю 2020 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 10,2% г/г (11,1% месяцем ранее)
- Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности в ноябре 2021 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти и ее поставки на внешний рынок постепенно восстанавливаются, однако пока не достигли уровней двухлетней давности. В ноябре 2021 г. объем добычи нефти (включая газовый конденсат) был ниже ноября 2019 г. на -3,1% (в октябре 2021 г. – на -3,3% к октябрю 2019 г.). Рост спроса на внутреннем и внешнем рынках способствовал продолжению роста объемов добычи газа в ноябре по отношению как к ноябрю 2020 г. (на 5,8%), так и к ноябрю 2019 г. (на 4,4%)
- В сельском хозяйстве ситуация в ноябре продолжила улучшаться, рост объема производства составил 12,9% г/г после 5,5% г/г в октябре. В связи со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году, в ноябре увеличились темпы уборки семян подсолнечника (+16,7% г/г) и сахарной свеклы (+14,2% г/г)

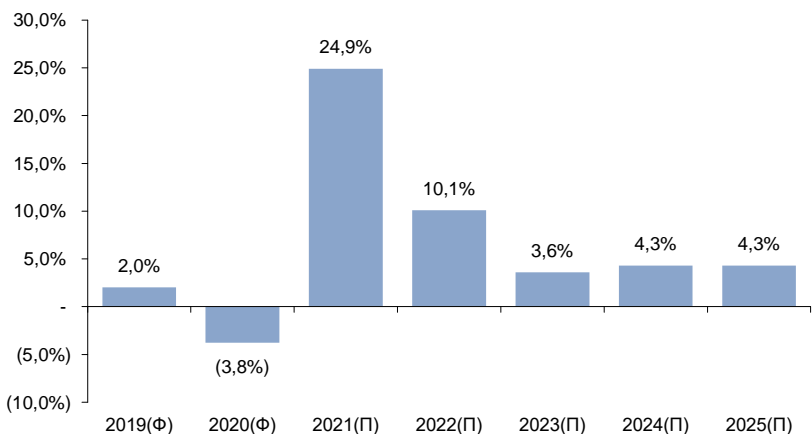
- Кроме того, по итогам ноября отставание по зерновым и зернобобовым культурам составило -9,6% г/г (после -11,5% г/г по итогам октября). В животноводстве в ноябре выросло производство мяса (+2,5% г/г) и молока (1,1% г/г). Вместе с тем по итогам 11 месяцев выпуск в сельском хозяйстве остается ниже уровня прошлого года на -1,1% г/г (к уровню двухлетней давности рост на +0,2%)
- В целом за ноябрь зафиксировано замедление роста показателей потребительского спроса, в том числе связанное с нерабочей неделей в начале месяца. После роста в среднем на 0,6% м/м в августе–октябре суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в ноябре продемонстрировал снижение на -0,1% м/м. Такая динамика подтверждается и оперативными данными Сбербанка: темп роста потребительских расходов в ноябре составил (в номинальном выражении) 12,5% г/г после 13,7% г/г в октябре и 15,4% г/г в сентябре (с 6 по 26 декабря – 14,1% г/г). Вместе с тем после замедления на первой неделе ноября динамика показателя быстро нормализовалась
- По данным Банка России, в ноябре инфляционные ожидания предприятий и населения оставались повышенными, хоть и незначительно снизились по сравнению с октябрем. Респонденты остаются чувствительными к росту цен многих продуктов питания животного происхождения, что усиливает вторичное влияние ожиданий на спрос и цены. При этом предприятия отмечают ослабление спроса и замедление роста издержек. Это является косвенным признаком замедления роста потребительских цен в среднесрочной перспективе
- Принятые ранее решения по денежно-кредитной политике начинают постепенно отражаться на динамике депозитов и кредитов. Это должно ограничить избыточный спрос, создавая предпосылки для постепенного замедления роста цен. Но пока преждевременно говорить о наличии устойчивых дезинфляционных тенденций
- В 2022 г. по мере ожидаемого нарастания дезинфляционного эффекта от ужесточения денежно-кредитной политики Банком России месячный рост цен с поправкой на сезонность начнет замедляться, а годовая инфляция снизится до 4,0–4,5%, после чего будет оставаться вблизи 4%
- Ужесточение денежно-кредитной политики и повышение макроprudенциальных требований Банком России постепенно замедляют динамику кредитования до более устойчивых уровней. Однако данному эффекту еще предстоит проявиться более выражено в ближайшие месяцы. В октябре рост розничного кредитования оставался повышенным, хотя и ниже пиков весны – начала лета. При этом кредитный импульс в розничном сегменте перешел к снижению при продолжившемся увеличении средств населения в банках и их переключении со средств на счетах на срочные вклады. Это означает, что кредитно-депозитная активность населения снижает свой вклад в рост потребления
- В корпоративном сегменте темпы роста кредитования замедляются, но также остаются повышенными. Кредитный импульс в корпоративном сегменте в первой половине года, но пока демонстриру...

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

- ▶ По данным исследования Банка России, инфляционное давление в октябре – ноябре оставалось значительно выше 4%, что привело к ускорению годовой инфляции. За повышенными темпами роста цен по-прежнему стоит уверенное расширение спроса при отставании предложения из-за факторов устойчивого и временного характера, которые сдерживают расширение производства и увеличивают издержки производителей
- ▶ Принятые решения по ДКП начинают проявляться в динамике макроэкономических и финансовых показателей, однако этого пока не вполне достаточно для перехода к устойчивой дезинфляционной тенденции в динамике цен
- ▶ В материалах подчеркивается, что усиление эффекта от нормализации бюджетной и ужесточения денежно-кредитной политики обеспечит существенное снижение инфляционного давления и замедление инфляции до 4,0–4,5% к концу 2022 г.
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 6,6%, в 2022 г. замедлится до 4,5%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

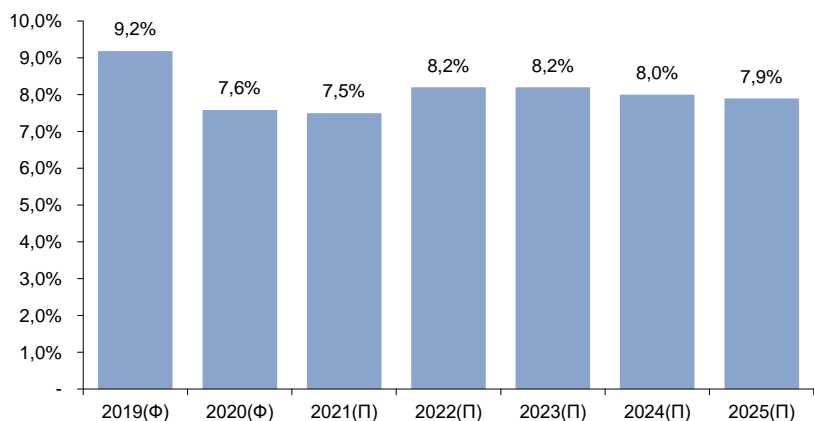
Платежный баланс

- ▶ По данным МЭР, расходы бюджетной системы за январь–ноябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +9,4% или +3,4 трлн руб; к 2019 г.: +26,7% или +8,2 трлн руб.). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +28,5% или +9,5 трлн руб; к 2019 г.: +22,0% или +7,7 трлн руб), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,3% или +6,1 трлн руб; к 2019 г.: +24,5% или +6,8 трлн руб.). По итогам исполнения бюджетов за январь–ноябрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 3,7 трлн руб. (в январе–ноябре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 2,4 трлн руб.), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 4,2 трлн руб.)
- ▶ По оценкам Банка России, продолжилось рекордное укрепление профицита текущего счета платежного баланса Российской Федерации. По предварительной оценке Банка России, в январе–ноябре 2021 года его значение составило 111,4 млрд долларов США, увеличившись в 3,5 раза по отношению к показателю января–ноября 2020 г.
- ▶ Определяющим в динамике текущего счета платежного баланса стало двукратное увеличение положительного сальдо торгового баланса за счет более значительного наращивания экспорта товаров вследствие благоприятной ценовой конъюнктуры при некотором замедлении темпов роста импорта. Совокупный дефицит остальных компонентов текущего счета практически не изменился. Положительное сальдо финансовых операций частного сектора выросло в 1,5 раза в результате операций прочих секторов по приобретению иностранных активов преимущественно в форме прямых инвестиций. Международные резервы выросли за 11 месяцев текущего года на 60,5 млрд долл. США в значительной степени за счет операций с иностранной валютой, осуществляемых на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила, а также распределения в пользу Российской Федерации авуаров в СДР

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
Страница 25 из 131

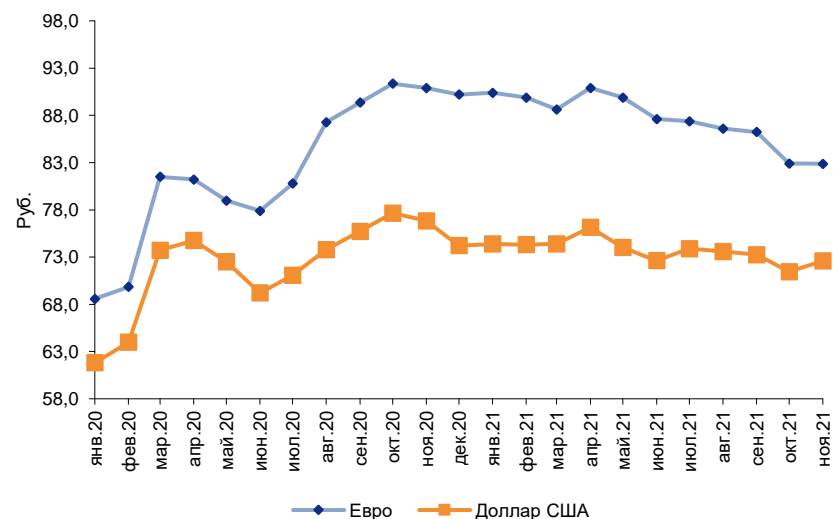


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, Уровень безработицы (по МОТ) третий месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в ноябре составила 72,2 млн человек (70,7 млн человек в ноябре 2020 г., 72,7 млн человек в ноябре 2019 г.). Реальные заработные платы в октябре 2021 г. выросли на 0,6% г/г (к октябрю 2019 г. рост на 1,1%), с начала года – на 2,7% г/г (+5,2% к 10 мес. 2019 г)
- ▶ Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в ноябре вырос на 15,2% г/г (октябрь: 15,1% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). Продолжается расширение кредитного портфеля как в сегменте корпоративного кредитования (11,8% г/г в ноябре, 11,7% г/г в октябре, 10,1% г/г в 3 кв. 2021 г.), так и в сегменте кредитования физлиц (21,8% г/г в ноябре, 21,5% г/г в октябре, 21,8% г/г в 3 кв. 2021 г.)

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, к концу ноября рубль ослаб по отношению к доллару на 5,4% по сравнению с началом месяца, но все еще держится ниже показателей апреля 2021 г. после чего последовало его укрепление и стабилизация на уровнях 73-74 руб.
- ▶ Негативная динамика в ноябре также наблюдается по отношению рубля к евро. Национальная валюта за месяц ослабла на 2,65 руб. или 3,2%
- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро, на 3,6% к апрелю 2021 г. и 2,5% к маю 2021 г. За 1 пол. 2021 г. средний номинальный курс евро в июне— 87,607 руб. (против 89,88 в мае). Средний курс с начала года - 89,55 руб. за евро
- ▶ В промежуточном уточнении параметров прогноза социально-экономического развития на период до 2024 г. Минэкономразвития скорректировало среднегодовой курс рубля в сторону укрепления – до 72,8 руб. за долл. в 2021 г. На эту оценку повлияло в том числе повышение прогноза по ценам на нефть. При этом, на курс рубля по-прежнему будут оказывать стабилизирующее влияние операции с иностранной валютой в рамках «бюджетного правила»
- ▶ По состоянию на 30 ноября 2021 г. курс доллара составил 74,9818 руб./долл., а курс евро – 84,482 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, статистические данные за октябрь и опережающие индикаторы за ноябрь указали на сохранение уверенного роста экономической активности. Кредит продолжил вносить существенный вклад в увеличение потребительского и агрегированного спроса в экономике. Вместе с тем, кредитный импульс розничного кредитования начал уменьшаться, а интерес населения к срочным депозитам увеличился вслед за повышением ставок по вкладам. Это будет сдерживать избыточный рост потребительского спроса, обусловленный высокими инфляционными ожиданиями. Пока же рост потребительских цен с поправкой на сезонные факторы остается высоким. Сохранение повышенных инфляционных ожиданий населения и бизнеса тормозит переход к снижению инфляционного давления

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc

Страница 26 из 131

Financial

Consulting

Group



Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 690 863 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 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
Страница 27 из 131

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



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:

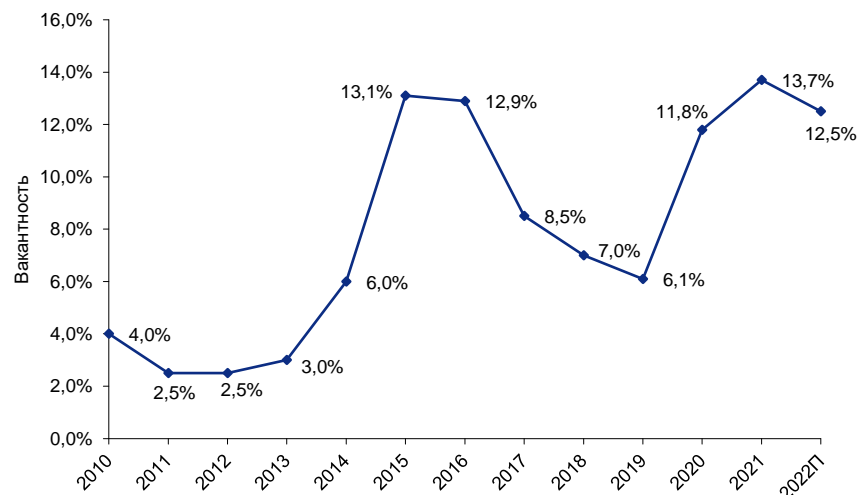
- Удаленность от МКАД
 - Расположение относительно красной линии
 - Площадь объекта
 - Соотношение площадей
 - Тип парковки
 - Уровень отделки
 - Инженерно-техническое состояние здания
 - Площадь земельного участка
 - Качество передаваемых прав на земельный участок
- Остальные ценообразующие факторы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



Основные показатели за 2021 г.	
Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	14,24/7,2
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	545,6/359,6
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/ арендопригодная), тыс. кв. м	733,1/448,2
Доля вакантных площадей, %	13,70%
Условия аренды в торговых центрах Москвы и Московского региона:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0-170 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000-45 000
Операционные расходы:	
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	569

Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика вакантности в торговых центрах г. Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2021

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным компании Colliers, объем ввода новых торговых площадей в качественных ТЦ Московского региона по итогам 2021 г. составил 281 тыс. кв. м, что на 28% меньше показателя 2020 г. и на 19% больше 2019 г. На 4 кв. 2021 г. пришлось 77% годового ввода. Из всего объема нового предложения, которое было заявлено в начале 2021 г., в итоге почти 42% было перенесено на 2022-2023 г.
- ▶ В структуре нового предложения все меньшую долю в количественном выражении занимают крупноформатные объекты. Так в 2021 г. на рынок столицы вышел всего один суперрегиональный ТРЦ – «Город Косино». Конец года ознаменовался открытием одного из самых долгожданных проектов на столичном рынке – ТРЦ «Павелецкая Плаза»
- ▶ В 2022 г. в Московском регионе девелоперами анонсировано открытие рекордного количества профессиональных торговых центров – 30 новых объектов (или 294 тыс. кв. м), что является максимальным значением за всё время становления московского ритейл рынка. Наибольший годовой ввод по количеству объектов наблюдался в 2013 г. – тогда открылось 18 профессиональных ТЦ, а в среднем столичный рынок прирастал на 11 объектов ежегодно. В новом предложении торговых площадей 2020-2023 г. преобладающую долю ввода занимают мало- и среднеформатные объекты, усиливая тренд на востребованность профессиональных объектов шаговой доступности. Более того, уменьшение площади вводимых объектов более не становится эквивалентом некачественности торгового объекта
- ▶ Плановмерно с увеличением объема рынка торговых площадей города растет и обеспеченность жителей Москвы и городов-спутников качественным ритейлом. По итогам 2021 г. показатель составил 653 кв. м на 1 000 человек, что ставит Москву на третье место среди всех городов-миллионников России
- ▶ Постепенное насыщение рынка Москвы и дефицит земельных участков под строительство торговых объектов суперрегионального формата являются еще одной стороной преобладания в структуре нового ввода небольших торговых центров. Кроме того, текущая рыночная конъюнктура и давление пандемии заставляют инвесторов и собственников уделять большее внимание действующим объектам и их качественному преобразованию, либо пересмотру их коммерческого использования в большей степени, чем вложению денежных средств в новые ритейл-проекты

Спрос

- ▶ Экспансия международных брендов на российский рынок остается сдержанной, на что оказывает пролонгированное действие ситуация с коронавирусом. Выход новых ритейлеров в текущем году был сопоставим с 2020 г. — 19 премьер в 2021 г. по сравнению с 20 открытиями в 2020 г., при этом большинство новых брендов представлено в формате моностортов и в ценовом сегменте «выше среднего». Москва традиционного сохраняет лидерство города, который бренды выбирают для дебюта в России. Сохраняющиеся ограничения на поездки за рубеж поддерживают интерес иностранных брендов к открытию в аутлетах. Так, в Москве 2021 г. состоялось открытие первых аутлетов таких премиальных марок, как Dolce & Gabbana, Ralph Lauren, Salvatore Ferragamo на площадях «Архангельское Аутлет»

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc

Страница 31 из 131



Условия аренды в торговых центрах Москвы				
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб/кв. м/год*		% от товарооборота	
	Общий показатель	Районные торговые центры (до 10 лет)		
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	15 000 - 22 000	4-6	
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	18 000 - 35 000	4-7	
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	8 000 - 12 000	6-8	
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	6 000 - 15 000	2,5-5	
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	5-8	
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	4-8	
<i>Операторы торговой галереи:</i>				
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	6 000 - 18 000	4-10	
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	8 000 - 18 000	6-10	
Мини-якоря	500-700	8 000 - 18 000	6-10	
	300-500	0 - 25 000	5-12	
	150-300	8 000 - 18 000	6-14	
	100-150	16 000 - 36 000	10-14	
	50-100	25 000 - 80 000	12-14	
	0-50	45 000 - 170 000	20 000 - 120 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>				
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	4 000 - 6 000	10-15	
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	0 - 4 000	8-10	
<i>Общественное питание:</i>				
Food-court	45 000 - 120 000	28 000 - 50 000	10-15	
Кафе	15 000 - 90 000	15 000 - 30 000	12-14	
Рестораны	0 - 25 000	15 000 - 20 000	10-12	

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов

Источник: Knight Frank Research, 2022

- ▶ Кроме того, австрийский бренд Northland, специализирующийся на производстве одежды и инвентаря для трекинга, запустил собственные корнеры в магазинах торговой сети «Спортмастер». В течение года в формате pop-up магазинов дебютировали бренды Valentino Beauty в ЦУМ и Guess ActiveWear в «Метрополисе»
- ▶ В 2021 г. российский рынок покинули американские сети Bath&Beauty (парфюмерия и косметика) и Juul Labs (электронные сигареты), а также австрийская сеть супермаркетов Billa. Сеть Billa была куплена российской сетью «Лента» для открытия на торговых площадях супермаркетов под собственным брендом. По состоянию на декабрь 2021 г. в Московском регионе продолжают действовать несколько магазинов под вывеской Billa. Кроме того, в 2021 г. о закрытии всех своих офлайн-магазинов, в том числе и в России, заявил британский бренд одежды Topshop

Прогноз

- ▶ По данным DataInsight, доля онлайн-торговли в 2022 г., по прогнозам, достигнет 14,2%, или 5,2 трлн руб.
- ▶ Новый ввод торговых площадей смещается в места концентрации жилой застройки (как новой в составе МФК, так и в сложившихся спальных районах города) — роль малоформатных торговых центров как центров притяжения локальной аудитории для совершения ежедневных покупок и экономии личного времени, новых мест качественного досуга и удаленной работы усиливается
- ▶ Во многих регионах России уже действуют ограничения на посещение торговых центров, заведений общепита и предприятий сферы услуг, однако 16 декабря Государственной Думой в первом чтении принят закон «О QR-кодах в общественных местах» на федеральном уровне, который в случае вступления в силу будет действовать до 01 июня 2022 г. Такая законодательная инициатива с большой вероятностью будет способствовать дальнейшему увеличению вакантности в торговых центрах, особенно в тех, которые уже испытывают сложности на протяжении последних нескольких лет



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	6 800	54 000	20 000	7 700	36 000	14 900	
	Северо-восток	4 800	60 000	15 600	5 500	36 000	13 800	
	Восток	4 900	65 000	16 800	4 800	36 000	14 000	
	Юго-восток	6 000	60 000	20 100	6 000	33 700	16 200	
	Юг	5 100	63 700	18 400	4 200	30 100	14 900	
	Юго-запад	6 000	64 800	23 700	7 200	39 000	18 500	
	Запад	6 000	67 500	21 700	6 000	36 700	16 900	
	Северо-запад	5 000	56 000	19 300	5 300	30 900	16 100	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 800	49 100	16 200	4 000	26 300	12 400	
	Северо-восток	4 600	38 400	15 200	3 600	30 000	11 300	
	Восток	3 600	33 800	12 400	3 600	24 000	11 100	
	Юго-восток	3 700	36 000	11 900	3 600	24 000	11 000	
	Юг	4 800	42 000	15 900	5 000	30 000	13 500	
	Юго-запад	4 800	38 000	15 400	4 800	26 400	13 600	
	Запад	4 800	36 400	13 700	4 800	20 400	10 700	
	Северо-запад	5 400	48 600	16 000	6 000	30 400	14 700	
от ММК до БМК	Север	4 000	30 000	11 500	3 600	18 000	9 800	
	Северо-восток	3 600	43 500	11 900	4 300	20 000	9 200	
	Восток	3 500	30 000	10 600	3 500	15 000	7 900	
	Юго-восток	3 300	28 600	10 700	3 500	18 700	9 400	
	Юг	3 000	30 000	11 100	4 200	22 300	10 200	
	Юго-запад	3 400	39 800	11 100	3 000	24 000	10 400	
	Запад	3 600	35 000	13 500	4 800	21 200	10 400	
	Северо-запад	3 600	34 300	11 900	3 600	22 900	10 000	
за пределами БМК	Север	3 000	12 000	6 300	3 000	22 800	8 200	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 000	12 000	6 300	3 400	20 000	10 200	
	Юго-восток	2 700	12 000	6 700	3 400	30 000	10 300	
	Юг	3 100	13 700	8 000	3 200	26 700	11 000	
	Юго-запад	3 600	12 000	7 100	3 500	27 000	10 500	
	Запад	3 000	9 600	6 500	3 600	24 000	8 900	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc

Страница 33 из 131

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	45 000	251 000	136 000	45 000	212 000	119 700
	Северо-восток	42 900	231 300	115 300	35 000	183 300	100 000
	Восток	44 500	268 900	133 100	30 000	231 300	98 000
	Юго-восток	44 000	320 000	145 000	36 800	226 800	125 700
	Юг	40 000	323 600	152 400	48 700	230 000	128 000
	Юго-запад	50 000	320 000	174 100	41 600	283 000	148 500
	Запад	46 900	339 000	159 900	49 500	270 000	145 600
	Северо-запад	33 800	290 800	143 800	35 000	217 000	121 900
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 900	158 000	88 600	40 000	102 300	72 600
	Северо-восток	25 000	171 200	87 900	25 000	130 600	76 600
	Восток	19 300	177 200	69 500	23 000	132 300	63 400
	Юго-восток	25 300	178 000	77 700	26 800	143 800	72 900
	Юг	31 300	193 500	100 900	31 500	159 300	92 500
	Юго-запад	31 400	210 000	106 000	32 300	173 000	86 800
	Запад	26 400	191 900	83 100	25 500	145 000	60 600
	Северо-запад	33 600	221 800	114 800	41 400	184 200	105 300
от ММК до БМК	Север	21 000	140 800	58 100	23 000	120 000	55 700
	Северо-восток	15 000	140 000	59 200	21 200	109 400	55 800
	Восток	15 400	115 500	55 500	19 000	82 500	49 500
	Юго-восток	16 400	141 400	52 300	19 000	113 000	48 200
	Юг	17 900	151 700	66 800	22 000	118 000	63 500
	Юго-запад	19 000	149 100	70 600	24 000	120 000	56 400
	Запад	20 100	145 000	70 200	16 000	97 600	53 500
	Северо-запад	21 500	184 700	70 700	20 000	125 000	67 400
за пределами БМК	Север	20 300	142 000	55 500	22 000	113 300	49 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	14 600	87 500	48 900	16 300	70 100	44 900
	Юго-восток	17 600	127 500	60 300	16 000	111 900	50 400
	Юг	12 600	136 600	57 300	15 000	136 600	54 200
	Юго-запад	15 100	115 000	51 100	18 000	90 000	38 800
	Запад	15 500	125 000	41 000	17 000	90 000	34 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc

Страница 34 из 131

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 14 месяцев

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.01.2022 г.)			
Административные (офисные) помещения и здания	9	4	15
Торговые и развлекательные здания и помещения	7	3	12
Среднее	8	4	14

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

► Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 8,78 до 19,08%

Уровень недозагрузки			
Класс объектов	Среднее	Доверительный	
		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	11,10%	10,30%	11,90%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.01.2022 г.)	11,00%	5,00%	19,00%
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	13,75%	8,78%	19,08%

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, с. Дарна, 65, ш. Пятницкое (44 км до МКАД), ш. Новорижское (46 км до МКАД)	782,0	79 900 068	102 174	https://www.cian.ru/sale/commercial/261733671
Истра городской округ, Павловское деревня, 10	698,3	109 000 000	156 093	https://istra.cian.ru/sale/commercial/238012871/
Солнечногорск городской округ, Солнечногорск, улица 1-я Урицкого, 4А, ш. Ленинградское (47 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (53 км до МКАД)	236,0	29 000 000	122 881	https://www.cian.ru/sale/commercial/262703668
Можайский район, Можайск, улица 20 Января, 3Б, ш. Можайское (92 км до МКАД), ш. Минское (92 км до МКАД)	445,0	38 500 000	86 517	https://www.cian.ru/sale/commercial/251672686
Рузский городской округ, д. Нестерово, улица Совхозная, 6, ш. Минское (77 км до МКАД), ш. Можайское (77 км до МКАД)	750,0	59 000 000	78 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/268345672
Истра городской округ, д. Бужарово, улица Советская, 118, ш. Пятницкое (58 км до МКАД), ш. Новорижское (60 км до МКАД)	581,0	72 000 000	123 924	https://www.cian.ru/sale/commercial/268844856
Истринский район, Истра, улица Панфилова, 36, ш. Волоколамское (50 км до МКАД), ш. Новорижское (50 км до МКАД)	1 150,0	110 000 000	95 652	https://www.cian.ru/sale/commercial/264446350
Истра городской округ, с. Дарна, 45/1, ш. Пятницкое (43 км до МКАД), ш. Новорижское (45 км до МКАД)	1 497,0	140 000 000	93 520	https://www.cian.ru/sale/commercial/262516067
Истра городской округ, с. Дарна, 45/1, ш. Пятницкое (43 км до МКАД), ш. Новорижское (45 км до МКАД)	1 498,0	139 700 000	93 258	https://www.cian.ru/sale/commercial/264651243
Солнечногорск городской округ, Солнечногорск, улица 1-я Урицкого, 4А, ш. Ленинградское (47 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (53 км до МКАД)	236,0	26 500 000	112 288	https://www.cian.ru/sale/commercial/267049332
Солнечногорск городской округ, Солнечногорск, Рекинцо мкр, 29Ас3, ш. Ленинградское (44 км до МКАД), ш. Шереметьевское (50 км до МКАД)	468,7	34 000 000	72 541	https://www.cian.ru/sale/commercial/266347481
Солнечногорск городской округ, Солнечногорск, улица Шевченко, 5А, ш. Ленинградское (45 км до МКАД), ш. Шереметьевское (51 км до МКАД)	504,0	48 000 000	95 238	https://www.cian.ru/sale/commercial/268561903
Истра городской округ, д. Карцево, 61, ш. Пятницкое (67 км до МКАД), ш. Новорижское (70 км до МКАД)	612,0	75 000 000	122 549	https://www.cian.ru/sale/commercial/268565829
Истра городской округ, с. Дарна, 45/1, ш. Пятницкое (43 км до МКАД), ш. Новорижское (45 км до МКАД)	1 500,0	140 000 000	93 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/262446758
Минимальное значение			72 541	
Максимальное значение			156 093	
Среднее значение			103 474	

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
Солнечногорск городской округ, д. Новая, 47, ш. Пятницкое (47,3 км до МКАД), ш. Путиловское (51 км до МКАД)	485,0	249 775	6 180	https://www.cian.ru/rent/commercial/260033842
Солнечногорск городской округ, Солнечногорск, Красная улица, 58, ш. Ленинградское (54 км до МКАД), ш. Шереметьевское (51 км до МКАД)	227,0	272 400	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/262269073
Солнечногорск городской округ, Солнечногорск, Красная улица, 172А, ш. Ленинградское (55 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (53 км до МКАД)	300,0	180 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/263164723
Истра городской округ, д. Новодарьино, 50, ш. Новорижское (52 км до МКАД), ш. Волоколамское (55 км до МКАД)	400,0	400 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269496371
Рузский район, Руза, Социалистическая улица, 74в, ш. Рублевское (97 км до МКАД)	360,0	108 000	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/251689387
Истра городской округ, д. Новодарьино, 50, ш. Новорижское (52,9 км до МКАД), ш. Волоколамское (55,2 км до МКАД)	300,0	250 000	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/256073188
Солнечногорск городской округ, Солнечногорск, Красная улица, 152, ш. Ленинградское (55 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (53 км до МКАД)	308,0	258 720	10 080	https://www.cian.ru/rent/commercial/255448055
Истринский район, Истра, Рабочая улица, 32, ш. Пятницкое (49,1 км до МКАД), ш. Новорижское (49,4 км до МКАД), ш. Волоколамское (51,7 км до МКАД)	220,0	330 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269893318
Можайский район, Можайск, Клементьевская улица, 10, ш. Минское (70 км до МКАД), ш. Можайское (94 км до МКАД)	740,0	499 900	8 106	https://www.cian.ru/rent/commercial/267247259
Рузский район, Руза, площадь Партизан, 7, ш. Рублевское (98 км до МКАД)	876,0	657 000	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/259133072
Истринский район, Истра, улица Урицкого, 118, ш. Пятницкое (49 км до МКАД), ш. Новорижское (54 км до МКАД)	1 468,0	2 055 200	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/267472729
Истринский район, Истра, улица 9-й Гвардейской Дивизии, 40, ш. Новорижское (48 км до МКАД), ш. Волоколамское (50 км до МКАД)	1 249,0	2 498 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/267665777
Солнечногорск городской округ, Солнечногорск, улица Ухова, 63, ш. Ленинградское (44 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (50 км до МКАД)	1 000,0	700 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/269029599
Минимальное значение			3 600	
Максимальное значение			24 000	
Среднее значение			11 367	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Общая методология определения справедливой стоимости	39
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	▶ Обоснование применимости подходов к оценке	45
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	▶ Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки	46
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	50
Основные факты и выводы	15	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	57
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23	Приложения	62

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 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»
- ▶ 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 факторами

Передач через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00

46320364979463-а762-81f6e6bd4bc

Страница 41 из 131

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

Условия применения метода распределения

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

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

Условия применения метода выделения

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



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

Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

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

Условия применения метода остатка

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

Условия применения метода капитализации дохода

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

Условия применения метода предполагаемого использования

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

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 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

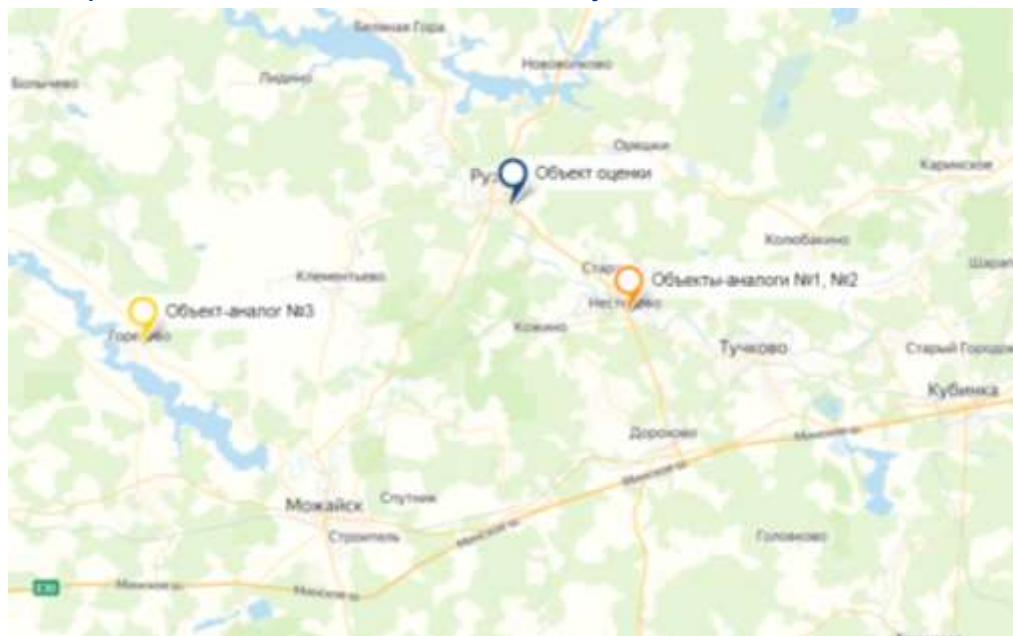
▶ Сравнительный подход

- 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:

3 147 000 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	20.02.2022	20.02.2022	20.02.2022	20.02.2022
Цена, руб., НДС не облагается**		7 899 999	6 500 000	1 500 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		963	1 300	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		963	1 300	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	20.02.2022	20.02.2022	20.02.2022	20.02.2022
<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 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
Страница 47 из 131

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		993	1 293	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		1 095		
Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		3 147 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** земельный участок в составе Объекта оценки и объекты-аналоги №1 и №3 принадлежат на праве собственности, а объект-аналог №2 принадлежит на праве долгосрочной аренды, 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 качество передаваемых прав для объекта-аналога №2 составила плюс 10%
- ▶ **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 аналоги расположены на красной линии, 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. 65). Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус $(1/1,07-1)*100\%$

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00

46532d3c-4979-463a-a762-8b1f65b94bd

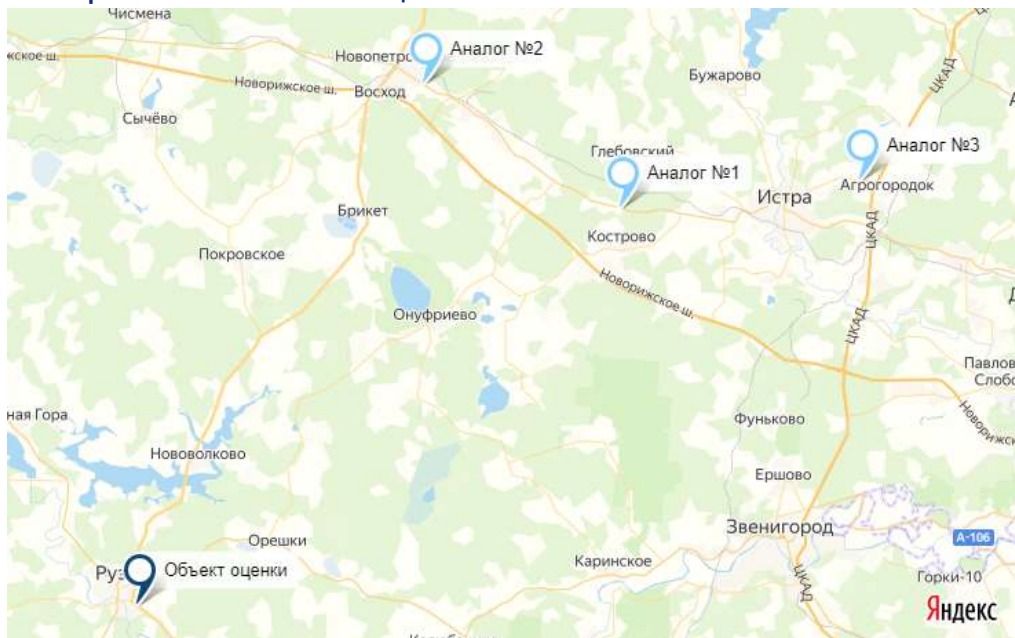
Страница 49 из 131

Financial

Consulting

Group

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., Московская область, г.о. Истра, д. Холщевники, 3В

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., Московская область, г.о. Истра, д. Холщёвики, 3В	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	1 826,0	400,0	782,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3	1 826,0	400,0	782,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
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	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0	10 000,0	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		250 000 000	50 000 000	79 900 068
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		136 911	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) 464-90-74	+7 (926) 537-14-23	+7 (901) 129-78-75
Источник*		https://www.avito.ru/glebovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1826_m_2312682756	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		136 911	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>		(7,0%)	(7,0%)	(7,0%)
Местоположение	Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59	Московская обл., Московская область, г.о. Истра, д. Холщёвики, 3В	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	1 826,0	400,0	782,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		3,2%	(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	1 826,0	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	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		131 402	102 881	89 986
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0	10 000,0	700,0	1 600,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		(3 647)	434	109

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		127 755	103 315	90 095
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		5,9%	11,8%	5,4%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,388	0,192	0,420
Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС		107 055		
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		143 379 000		
Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается		3 147 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС		140 232 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС		116 860 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС		120 007 000		

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 определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2710-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>) и составила минус 7,0%

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	1 826,0	400,0	782,0
Удельная цена	0,60	0,58	0,67	0,63
Корректировка, %		3,2%	-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:

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{з\text{д}}$$

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:

$$K = \Delta S'i * C_{з\text{у}}$$

где

C_{зу} - 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		250 000 000	50 000 000	79 900 068
Площадь зданий, кв. м (S _{зд})	1 339,3	1 826,0	400,0	782,0
Площадь земельного участка, кв. м (S _{зу})	2 874,0	10 000,0	700,0	1 600,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	2,15	5,48	1,75	2,05
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		-3,33	0,40	0,10
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (C _{зу})*	1 095			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * C _{зу})		-3 647	434	109

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового центра) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком
- ▶ 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. и уведомлению для ООО «ФРЕШ МАРКЕТ» от 01.01.2022 г. постоянная арендная плата составляет 2 205 000 руб./мес. или 19 757 руб./кв. м/год. С 01.01.2022 г. данная величина индексируется на 4%. Итоговая арендная плата на Дату оценки составляет 2 384 928,00 руб./мес. без НДС или 21 369 руб./кв. м/год без НДС, 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

- ▶ Таким образом, ПВД составляет 28 619 136 руб. без НДС (2 384 928 руб. * 12 мес.)

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Согласно данным раздела «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона», уровень вакансии находится в пределах от 8,78% до 19,08%. К расчету было принято среднее значение интервала в размере 13,75%

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 24 684 005 руб. в год без НДС (28 619 136 руб. * (1 – 13,75%))

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 среднемесячных данных Заказчика за 2020-2021 гг. и составили 1 394 606 руб. в год без НДС (116 217 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 1,9% в 2022 г. Согласно Распоряжению министерства имущества 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 1 214 059 руб. в год (63 897 824,14 руб. * 1,9%)

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

- 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)	1 394 606
Налог на имущество (здание)	1 214 059
Земельный налог	96 763
Резерв на замещение	269 470
Страхование	114 550
Вознаграждение управляющей компании	286 191
Итого, руб.	3 376 000

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	11,30%
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 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc

Страница 58 из 131

Financial
Consulting
Group



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

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

► Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
ПВД	28 619 136
Недозагрузка, %	13,75%
ДВД	24 684 005
Операционные расходы	3 376 000,0
ЧОД	21 308 005
Ставка капитализации, %	11,64%
Справедливая стоимость, без НДС	183 100 000

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	120 007 000	0,5	
Доходный	183 100 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			151 600 000,00

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	148 453 000,00
Земельный участок общей площадью 2 874,0 кв. м	3 147 000,00
Итого, руб., без НДС	151 600 000,00

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 18 февраля 2022 г., составила:
151 600 000 (сто пятьдесят один миллион шестьсот 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: **148 453 000 (сто сорок восемь миллионов четыреста пятьдесят три 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: **3 147 000 (Три миллиона сто сорок семь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.		стр.
Общая информация	1	Приложения	
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	1. Декларация качества оценки	63
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	2. Список используемой литературы	64
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	65
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	4. Фотографии Объекта оценки	68
Основные факты и выводы	15	5. Документу используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	73
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18	6. Дополнительные материалы и расчеты	117
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23	7. Информация из сети Интернет	126
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		



- ▶ 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 (1/3)

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		28 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страхователем 02.11.2016 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713058834, КПП 772601001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000503, БИК 04452593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Группа Финансового Консультирования» 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7730549999 / КПП 770801001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются неимущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения неправедными судебными и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинения которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее 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.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибратителям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:	
ООО «Группа Финансового Консультирования» 	АО «АльфаСтрахование» 	
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Бюро АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративный блок) Барякиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5619/21Н от «17» мая 2021 г.	

Документ подписан/подготовлен: 0991R/776/20156/21
 Ил. Кузнец О.В. +74957883999 05438

Ил. Кузнец О.В. +74957883999 05438

ПОЛИС №0991R/776/10612/21 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		18 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10612/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страхователем 02.11.2016 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713058834, КПП 772601001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000503, БИК 04452593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г. Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются неимущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрибратителям); Б) риском возмещения неправедными судебными и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; три условия, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшая причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеются наличие прямой оценочно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным объектом, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. 	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибратителям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:	
	АО «АльфаСтрахование» 	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя бюро страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №804/20 от 01.04.2020 г.	

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00

46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc

Страница 65 из 131

Financial

Consulting

Group





№ 3824 от 06.08.2021

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

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

Дата составления выписки «06» августа 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

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



Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Зона разгрузки



Прилегающая территория



Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
Страница 68 из 131



Прилегающая территория



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
Страница 69 из 131



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Документу используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/44)

Межмуниципальный отдел по Можайскому и Рузскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписки 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, г. 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 Акциями", ИНН: 7723627413		



ИЗВРАНИЧ К В

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

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
 46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
 Страница 71 из 131



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.			
Кadaстровый номер:		50:19:0010203:1807	

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо 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 "Активо 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 регистрации:	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
-------------------------------	---------	-------------------



ИЗДАТЕЛЬ



Здание				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
17 сентября 2020г.				
Кadaстровый 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		



	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности		ИРЗАННА Е В



Раздел 4 Лист 4

Выписки 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:	ИЗРАЙИНЧ С.О.	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
Страница 74 из 131



Межмуниципальный отдел по Можайскому и Рузскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Исполнительное подразделение 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 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, м ² :	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	Ц/РЗАИИЧ К.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 разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кадстровый номер:		50:19:0010203:1829	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртыый 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/ВЗЯНУ Е. В.
-------------------------------	---------	-------------------	---------------



Лист 3

		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 Шведенков 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	ШРЗАННЧ К. Д.
-------------------------------	---------	-------------------	---------------

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
Страница 77 из 131



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.			
Кадстровый номер:		50:19:0010203:1829	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
 46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
 Страница 78 из 131



ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 2015-12-1253

Московская область г. Руза

«02» января 2016 г.

Объектом с ограниченной ответственностью «УК Сити», ИНН 5006269776, КПП 500601001, ОГРН 113503208000, 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 долевого 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, именуемое регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, находящееся по адресу: 142400, Московская область, Подпечный район, территория 50см-400м автомобильной дороги М-7 Востк, д.5, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Бургера Аринца, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а во 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 тысяч 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 в принадлежат:

- 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 №RU150-26-2478-2015, 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 серия 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 №RU150-26-2478-2015, 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 серия 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, пос. Руза, г.Руза, ул.Красная, д.59, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «торгово-складской комплекс» в принадлежат:

- 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 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2014-441, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АН №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 серия 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, описываемый Сторонами в дату подписания настоящего Договора;

1.4. «Гостевая автостоянка» - функционирующая стоянка автомашин с асфальтобетонными 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 аренды недвижимого имущества №550-0180 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 Отдельные 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 тепла-, 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 в Договору), предоставляемая исключительно Арендатору для осуществления работ Арендатора, размещения мусорного контейнера (ов) Арендатора;

1.10. «Место для размещения мусорного контейнера» - бетонированная 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 отделаны (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 № 550-0180 от «31» июля 2015г. в целях осуществления в Здании коммерческой деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора;

1.12. «Отдельные улучшения» - улучшения Здания, в том числе Оборудование Арендатора и Инженерные сети Арендатора, произведенные Арендатором за свой счет в течение Срока Аренды, а равно и в ходе выполнения строительно-монтажных работ по Предварительному договору аренды недвижимого имущества №550-0180 от «31» июля 2015г. в целях осуществления в нем Коммерческой деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора, которые могут быть отделаны (демонтированы) без вреда для Здания и являются собственностью Арендатора. При расторжении Договора Отдельные 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 и подряде 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 ограничивается этим: Гостевую автостоянку, дороги, тротуары, благоустроенные территории, въездные площадки, въездные зоны, въездные 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, тепличных 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-G180 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 территории, Зоны погрузки-выгрузки и Гостевой автостоянки, 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, запрещением 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 отчуждении 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, запрещением 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 требуется согласования сделки, в порядке, предусмотренном пп.7 п.1, ст.28 ФЗ «О защите конкуренции».

2.4. Стороны заявили и гарантируют, что они правомочны заключить Договор, и что не существует каких-либо оснований или известных Сторонам обстоятельств, ограничивающих их полномочия в соответствии с предметом Договора или определяемых как основание 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 уполномочили, что с момента подписания до момента государственной регистрации настоящего договора действует как краткосрочный договор аренды, срок действия которого ограничивается датой государственной регистрации, но не превышает 360 (триста шестьдесят) дней с даты подписания. В случае, если по любым причинам настоящий договор не будет зарегистрирован до истечения 360 (триста шестьдесят) 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 пользоваться 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 возмещения 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 Здание указывается состояние Здания на момент передачи его Арендатору.

4.3. Арендодатель предоставляет Арендатору Здание в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и законоч.о 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, в течение Срока освобождения и до даты фактического освобождения Здания оплачивать Арендатору плату и порядок 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 выплачивать Арендатору 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, установленные 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, что 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 (т.е. 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 арендной части Арендной платы, до момента устранения нарушений. Период устранения указанных недостатков, в 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, и 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 несудебном 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 поврежденной заинтересованная Сторона вправе за свой счет привлечь независимого эксперта.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ.

5.1. Арендная плата за владение и пользование Зданием уточняется 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 устанавливается с учетом всех возможных возмещений расходов и вознаграждений Арендодателю, 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 увеличиваться 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-ba.ru.

5.4. В случае перехода Арендодателя на иной режим налогообложения, в соответствии с которым Арендодателем будет являться налогоплательщиком по НДС (о чем Арендодатель письменно уведомляет Арендатора и 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 3-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 прилагаемый подлинником указывается фамилия, имя и отчество, должность и реквизиты документа, подтверждающего полномочия лица на подписание, с приложением копии, заверенной выдающей 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 и соответствуют с настоящим пунктом.

5.6. Обязательство Арендатора по оплате постоянной и переменной частей арендной платы считается исполненным с момента поступления денежных средств на корреспондирующий счет блага 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 индексировать 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 нижеуказанных расходов Арендатора:

- электроэнергия - в соответствии с выставленными соответствующими службами счетами в размере действующих тарифов, с учетом коэффициентов 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;
- теплоснабжение - 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, носивших капитальный характер/замену оборудования); с подтверждением сумм и изменению расчетами и копиями расчетов/платежных документов от поставщиков топлива, подтверждающих расходы на его приобретение;
- услуги водоотведения (канализации) - учитывая, что в Здании действует система канализации типа «СЕНТИК», 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 «СЕНТИК»), на основании прибора учета и с подтверждением сумм и изменению расчетами и копиями расчетов/платежных документов от организации, обслуживающей систему «СЕНТИК»;
- показания отдельных счетчиков (узлов учета) расхода воды (холодной и горячей воды), потребляемой непосредственно Арендатором, путем верификации 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, показаний первого абзаца настоящего пункта не применяется или применяется частично.

5.10. Арендодатель подтверждает указанные в п.5.9 тарифы путем предоставления копий, заверенных Арендодателем, договоров, счетов, дополнительных соглашений и накладных и заключенных договоров 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, означаемой 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, означаемой 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, означаемой 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 и расчетами, выставленных Арендодателем Арендатору, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Арендодателя счета с расчетами, при условии предоставления Арендодателем своих актов оказанных услуг и счета-фактуры за предыдущий месяц аренды из постоянной части арендной платы и Переменной части арендной платы. В случае изменения тарифов (ставка), коммунальных и связанных пункте Договора, компетентными 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, действительных соглашений и входов в заключенных договором с соответствующими снабженческими организациями. Арендатор вправе не производить уплату Переменной части арендной платы, если при выставлении соответствующих счетов Арендодатель не предоставил копии документов, подтверждающих и расифицировавших размер соответствующих расходов. До момента устранения Арендодателем вышеуказанных обстоятельств, Арендатор не считается просроченным 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 междугородные 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 междугородные переговоры, интернет и т.д.) городских номеров, перечисленных 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 сумм 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 адресованную сумму обеспечения в полном размере, перечислив ее на расчетный счет Арендодателя.

5.17. Арендатор по подпункту 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-58-0180 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 сумм, 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 сумм, составляющей разницу между размером постоянной части арендной платы, установленной в 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 за 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 возврата 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 мусорной контейнера, местами для размещения рекламных конструкций на Здании, не создавать препятствий и возмущений Зданием, в том числе путем отключения электричества, водоснабжения и т.д. в Здании, и исключая пути к 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 таковыми 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 неисполнения или ненадлежащего обеспечения Здания Инженерными ресурсами или работоспособности Инженерных систем, в соответствии с Актом признания эксплуатационной ответственности, по вине Арендодателя в порядке, предусмотренном настоящим договором, более 1 (одна) 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 надлежащим уведомленным только при наличии отметки на Акте о его вручении (либо направлением 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 компьютерных 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 неисполнения Зданием электроснабжением по вине Арендодателя на условиях, предусмотренных настоящим Договором, более 3 (трех) часов, а также в случае неисполнения или ненадлежащего обеспечения Здания остальными Инженерными ресурсами и/или работоспособности Инженерных систем более 1 (одна) суток, о чем Стороны составляют двусторонний акт, в котором фиксируется срок такого неисполнения и/или неработоспособности, Стороны согласовали, что размер арендной платы уменьшается пропорционально количеству дней, в течение которых Здание не было обеспечено электроснабжением и/или Инженерными ресурсами.

Если обеспечение 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 и безусловном 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 коммунальной Здания, расположенных за границами Здания, определенного в пользование Арендатору, на уровне требований, предъявляемых СанПиН, СНиП и иными действующими нормативными актами, а также требований, установленных в настоящем Договоре, необходимых для ведения нормальной коммерческой деятельности Арендатора и использования Здания.

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по эксплуатации коммунальной 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 Акт

Частовой 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 письменном 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 Арендодатель 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, регламентированном правилами устройства электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, а также самостоятельно нести ответственность за исполнение 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, имеющему у него, как у собственника Здания документы, необходимые для осуществления Коммерческой деятельности (лицензии на право розничной торговли алкогольной продукцией, разрешения на торговлю, сертификаты, соглашения и т.д.). Арендодатель обязан предоставлять запрашиваемые документы в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня запроса Арендатора, по с учетом установленных нормативными актами сроков формирования 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 торговли алкогольной продукцией в течение более 60 (шестидесяти) календарных дней по вине Арендодателя, Арендатор вправе в одностороннем письменном 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 безоплатное пользование, не обременять Здание (за исключением ипотеки) правами третьих лиц, в том числе путем ипотечки и в качестве залога и уставный капитал, без предварительного письменного согласия Арендатора;

6.1.14. Арендодатель обязан незамедлительно устранить 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 и в соответствии с **Актом разграничения эксплуатационной ответственности**, за свой счет и в согласованные и 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 возмещением 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 (горячей и холодной) в связи с централизованным отключением ресурсоснабжающих организаций или администрации города, района или в связи с проведением профилактических (плановых) работ, уведомить Арендатора в день получения уведомления от ресурсоснабжающих организаций или администрации города, района;

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

6.1.18. В случае наложения на Арендатора штрафных санкций контролирующими органами, налоговыми и любыми иными уполномоченными органами, в связи с нарушением Арендодателем санитарных, противопожарных, технических, допустимых 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 лица, осуществляющего посещение, не менее чем за 2 (два) рабочих дня до предполагаемой даты посещения и в течение установленного рабочего дня Арендатора. Арендодатель обязуется осуществлять свое право доступа в Здание таким образом, чтобы причинять как можно меньше неудобств Арендатору и владению им коммерческой деятельности. В случае возникновения аварий 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 долю 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 возратить 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, утилизации и вывоза мусора и промышленных отходов, в том числе ртутьсодержащих отходов, в соответствии с действующим законодательством и санитарно-гигиенической и экологической 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, регламентированном правилами устройства электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, а также самостоятельно нести ответственность за неисполнение 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, необходимыми 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 обо всех других известных ему происшествиях, 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 несет ответственность за нарушение норм законодательства РФ.

строительств, 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 в Арендатору уполномоченным Органом власти предписаний прекратить Коммерческую деятельность в Здании, то Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном 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 вещества, взрывчатые вещества и т.п., за исключением товаров, подлежащих реализации в Здании;

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

7.1.12 Не производить никаких строительных работ в переоборудованном арендуемом Здании 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 вызванные Арендодателем в процессе проверки;

7.1.15 Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, не отдавать права аренды в залог, не предоставлять Здание в безвозмездное пользование, не вносить права аренды в качестве залога 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 и 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 устранять аварии на инженерных сетях и коммуникациях, расположенных 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 им Арендатора, автором Арендатор возмещает в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Арендодателя в документе, подтверждающем понесенные Арендодателем расходы.

7.1.18 на Арендатора возлагается обязанность по согласованию соответствующих изменений Здания, связанных с предоставлением Арендатором переоборудований, перепланировок и реконструкций Здания, и исполнению 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 предоставлением Арендатором переоборудований, перепланировок и реконструкций Здания, а также запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Договоре при этом Арендодателю обязуются выдать уполномоченному сотруднику Арендатора доверенность на право приведения указанных в настоящем абзаце пункта Договора действий, а также произвести все оплаты, необходимые для осуществления государственным и/или муниципальными органами соответствующих действий. При этом Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю 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 оказывать иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором;

7.1.22 в случае вынесения исполнительными органами штрафных санкций и Арендодателем 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 действительности лицензий и разрешений и продлевать их в случае необходимости на период действия настоящего Договора;

7.1.24 требовать исполнения Арендодателем 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 фактически 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 Эпией возгун-выгулвзв и подъездными путями к ней, разместить рекламные вывески в согласованных Сторонами местах;

7.2.2 безвозмездно 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 и штрафы, установленным 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 своим счетом и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования за производство указанных работ;

7.2.5 организовать за свой счет собственную круглосуточную охрану Здания, а также установить и поддерживать любые разрешения и использоваться системы резервного 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 соответствующих 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 строительные-отделочные и/или инженерно-монтажные и/или строительно-монтажные, профилактические, ремонтные и иные работы, (в том числе, перепланировка и/или реконструкция фасада/части фасада) в соответствии с требованиями, необходимыми для выполнения таких работ, в соответствии с законодательством 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 Нормативные улучшения, при условии, что указанные изменения и/или улучшения требуют разработки проектной документации в соответствии с законодательством РФ, обязан предоставлять Арендодателю на письменное согласование и/или утверждение за свой счет рабочий 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 (десяти) рабочих дней, рассмотреть полученный рабочий 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 мотивированный отказ, то представленный рабочий 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 проектно документально и получить разрешения на проведение таких работ, в случае, если такая 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 изменяют планировку Здания, согласованную Сторонами;
- за свой счет осуществить государственную регистрацию изменений в органах власти, если изменения и/или улучшения изменяют 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 действующим законодательством 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 оборудовании Арендодателя, расположенных в Здании, текущего или капитального ремонта, перепланировки



или переоборудования, реконструкции и/или модернизации, устранения повреждений, профилактических, ремонтных работ и иных строительных-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 Оборудовании Арендодателя, расположенных в Здании или обеспечивающих Здание инженерными ресурсами, за исключением аварийных ситуаций, письменно согласовать с Арендатором не 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 привлекать 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 и подъездным путям к ним, а также обязуется не уменьшать или каким-либо иным образом не ограничивать использование Арендатором Зоны погрузки-выгрузки, подъездных путей к ней, без предварительного письменного согласования с Арендатором.

10.3. В случае принятия решения Арендодателем об осуществлении капитального ремонта и/или реконструкции Здания в течение срока аренды, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора в сроки 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 уменьшать размер арендной 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 собственного помещений при непосредственном согласии Арендодателя и оформлении всей необходимой документации (протокол общего 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. Размещение рекламной конструкции и ее технические характеристики указаны в Слеме 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 переклассификации и/или реконструкции фасада/части фасада).

9.3. Иметь за право размещения Рекламных конструкций Арендатора на Здании включена в Постоянную часть арендной платы. При наличии в Здании нескольких собственников жилых/нежилых помещений регулируется отдельным договором, заключаемым 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 за 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 электрическим питанием Рекламные конструкции. Плата за электроснабжение Рекламных конструкций оплачивается Арендатором в системе Переметной арендной платы при обязательном наличии соответствующего прибора учета электрического Арендатором.

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

9.7. Арендодатель вправе использовать торговое наименование и логотип Арендатора в СМИ, рекламе, информационных 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 могли предвидеть ни одна из Сторон, а также предпринять их доступными мерами.

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

10.3. При наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны, для которой созданы обязательства по исполнению ее обязательств по настоящему Договору, должны в течение 3 (трех) рабочих дней с момента возникновения таких обстоятельств известить об этом другую Сторону, приложить соответствующие подтверждающие документы, выданные Торгово-промышленной палатой Российской Федерации.

10.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору отлагается 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 действующими 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 к несоответственно уплаченной сумме, пени за просрочку в размере 0,5 % (ноль целых и пять десятых процентов) от просроченной суммы, за каждый календарный день заднем 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 оставшей 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, пеней) является иском, но не обязанностью Сторон. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пеней) 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 безусловном порядке и расторгнуть Договор путем направления Арендатору письменного уведомления не позднее, чем за 90 (девяносто) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора в следующем случае:

- если 2 (два) и более раз подряд в течение 1 (одного) года Арендатор просрочил исполнение обязательств по оплате Арендной платы более чем на 15 (пятнадцать) рабочих дней, за исключением случаев наличия у Арендатора законных оснований для вывода 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 и доли 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 документе правом при условии предварительного направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения обязательств и/или устранения выявленных нарушений

в установленные сроки, и не исполнения Арендатором таких требований. В случае невыполнения Арендатором требований Арендодатель об устранении существующих нарушений. Арендодатель направляет Арендатору по месту его нахождения заказной корреспонденцией с уведомлением о вручении либо с почтовым письмом с уведомлением 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 отданные улучшения, в том числе вентиляционные оборудования и оборудование для кондиционирования воздуха, переходит 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 также 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 комиссия капре-либо затрат Арендодателем Арендатором не производится. Если также 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 связаны 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 территории 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 направить Арендодателю Арендную плату в размере 100% 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 Регламентом использования в Здании в течение срока действия Договора по-за необоснованной приостановки Арендодателем осуществления деятельности в помещениях Здания или Арендодатель проводит 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 настоящего Договора, при этом возмещение производится в рамках суммы, исчисленной с учетом срока фактического пользования Зданием. Предусмотренное настоящим пунктом возмещение Арендодатель обязан оказывать в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения соответствующего требования.

11.15. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе 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 было куплено Арендатором, с учетом амортизации, установленной на дату расторжения настоящего Договора.

11.16. Ответственность за эксплуатацию, обслуживание и содержание электродвигателей, систем кондиционирования, дренажа, противопожарной безопасности, сантехнического 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 раскрывать, 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 пришли 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 по 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, направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, составляется в письменной форме. Уведомления, переданные

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00

46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc

Страница 86 из 131

Financial

Consulting Group



Приложение №1
к договору аренды недвижимого имущества
№2015-12-1255 от «02» января 2016 г.

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 надлежащим 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 прилагают 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 противоречащее 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 Регистрационного органа. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

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

- Приложение №1 - поэтажный план с 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 Арендатором;
- Приложение №4 - перечень работ, выполняемых Арендодателем и Арендатором (Разделительная ведомость);
- Приложение №5 - схема планировки Помещения после проведения Арендатором работ.

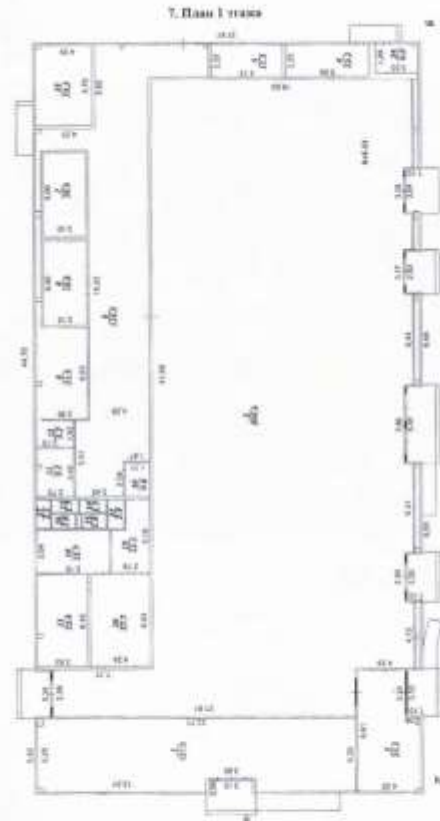
15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «УК Ситта»
Юр. адрес: 143090, Московская область,
г.Краснознаменск, пр.Мира, д.11а
ОГРН 1135032008000
ИНН/КПП 5006269776/500601001
р/сч 407028100400000003200
Банк ОАО «Сбербанк России»,
к/сч 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор
К.К.Тарасов
К.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, д/я 77
ОГРН 1117847374171 / ИНН 7806461539 / КПП
503101001 / ОКПО 92073951 / ОКАТО 45286560000
р/сч 40702810033000012827
р/сч 40702810000050000890
в ОАО Банк ВТБ, г.Москва
к/сч 3010181030000000187, БИК 044525187
Генеральный директор

Генеральный директор



АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «УК Ситта»
Генеральный директор
К.К.Тарасов
К.К.Тарасов

АРЕНДАТОР:
ООО «Фреш Маркет»
Генеральный директор
А.Буряев
А.Буряев

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc

Страница 87 из 131

Financial
Consulting
Group



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, схемы подъезда грузового транспорта к зоне погрузки-разгрузки

Оценочная площадь, кв. метров: 1327

→ Схема доставки грузового транспортного средства

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

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

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

Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
Страница 88 из 131



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

ТУГОВАЯ ВЕДОМОСТЬ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПОМЕЩЕНИЯ СУПЕРМАРКЕТА И КОММЕРЧЕСКОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ (поэтажные БАС); расположенного по адресу: Московская область, Рузский р-н, с/пос.пос. пос.е. Руза, ул.Олимпийская, д.05

№ п/п	Наименование работ	Кто выполняет	Кто оплачивает	Примечание
1. Предпроектные и проектные работы.				
1.1	Предоставить исходные архитектурно-планировочные решения Здания, адзатерные разрезы, фасады, Генплан и гендрель в Арендатору для разработки Технологической планировки. Арендатель предоставляет Арендатору документацию по конструктивным элементам Здания: АР, ЮК, ЮА, ПЗУ, ПОС, ЗО, ОБ, ВК, ППМ, МОПБ, проект котельной.	Арендодатель	Арендатель	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	Расширение и уточнение Арендодателем возможности технической реализации решений, принятых Арендатором при разработке Технологической планировки. Арендатель предоставляет своему технику подписанные и инженерный коммуникации (водоснабжение, канализация, теплоснабжение).	Арендодатель	Арендатель	В течение 5 рабочих дней с момента исполнения п.1.2
1.4	Разработка рабочей документации (Проект «Супермаркет») по Помещению Арендатора ко всем частям и этажам Арендодателя. Согласование частей Проекта «Супермаркет» во внешних инстанциях: Арендатор - Роспотребнадзор (СРО); Арендодатель - УПТН.	Арендатор	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.4. При необходимости.
1.5	Корректировка Решения «Системы пожаротушения и пожарной сигнализации» с учетом планировочного решения и категории Помещения Арендатора по техническому заданию Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
1.6	Корректировка Решения «Системы пожарного оповещения» с учетом планировочного решения и категории Помещения Арендатора по техническому заданию Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
1.7	Разработка рабочей документации системы безопасности Здания Арендатора (система видеонаблюдения, охранная сигнализация, тревожная сигнализация).	Арендатор	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.5
1.8	Разделение на этаж здания и эксплуатацию, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, техническое задание, адзатерный паспорт на Помещение Арендатора и чертеж плана.	Арендодатель	Арендатель	К дате подписания Договора
1.10	Разработка проекта конструкции наружной рекламы и вывески 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. Подготовка территории, наружные сети и здание торгового центра, включая помещения, передаваемые Арендатору.				
2.1.1	Выполненом согласно утверждённой в предпроектном действующим законодательством РФ проектной документации в полном объеме, с подведенными путями и возможностью свободного подъезда и беспрепятственной разгрузки. Предоставление места для устройства контейнерной площадки, наружные конденсатерные броски для компрессора, слив-систем, флюжков и кабельных лент от помещения супермаркета до места установки, место и закладные детали для установки рекламных вывесок.	Арендодатель	Арендатель	До начала коммерческой деятельности
2.1.2		Арендодатель	Арендатель	В течение 5 рабочих дней с даты подписания Договора
2.1.3		Арендодатель	Арендатель	На металлического профиля №3000 мм, высотой (равное) и вкормами, имеющими крючки для зацепки. До начала коммерческой деятельности

2.1.4	Устройство Подъемных оконных ворот (с анкероулавливателем, с возможностью ручного подъема и об обмоточном окне) для зоны разгрузки.	Арендатор	Арендатель	До начала коммерческой деятельности. Максимальная высота и разгрузочную площадку выделены Арендодателем по технологическому заданию Арендатора
2.1.5	Установка подъемного стола (универсальный, площадкой) и телочной завесы в разгрузочной зоне, устройство пандуса для везов.	Арендатор	Арендатель	Подготовка технического задания - Арендодатель, за 30 рабочих дней до начала коммерческой деятельности
2.1.6	Арендодатель обеспечивает эксплуатацию и работоспособность системы дренажной системы вентри Здания (командная Арендатора), не допуская протечек воды в ливневый вод, через стены и пол в Помещение Арендатора, а также гидроизоляция кровли здания для предотвращения протечек.	Арендодатель	Арендатель	В течение всего периода аренды помещения (по существующим задачам системы)
2.1.7	Посыльные дороги с асфальтовым и разгрузочной площадкой, обеспечивающей подъезд и разгрузку большегрузных автомобилей (с нагрузкой не менее 11,5 тонн на ось ос).	Арендодатель	Арендатель	До начала коммерческой деятельности
2.1.8	Все строительные работы по ограждающим конструкциям ЦД (французские, евро, окна, евро, двери, в т.ч. автоматические, окна), все отделочные работы (внутренние), благоустройство и т.д.), кроме тех, кто отнесен ниже.	Арендодатель	Арендатель	К дате подписания Договора
2.2. Помещения, передаваемые Арендатору.				
Стены и перегородки.				
2.2.1	По периметру Помещения Арендатора, перегородки и несущие стены и перегородки в Помещении (в основном этаж, цокольный этаж). Металлокаркас конструкции вывешены по проекту и обработаны огнезащитным составом (при использовании металлокаркаса), затем Актос передается Арендатору.	Арендодатель	Арендатель	Выполненом по согласованному проекту (необходимо обеспечить замкнутый контур помещения). До подписания акта приема-передачи Помещения.
2.2.2	Перегородка внутри Помещения Арендатора, включая финишную отделку.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Полы.				
2.2.3	Плита основания (затяжка перекрытия) под требуемую нагрузку не менее 1000 кг/м2. Отделочные работы по устройству бетонной плиты (перекрытия уровня поверхности по всему Помещению) не превышает требований СП 70.13330.2012 (табл. 5.12) - 20 мм и соответствует проекту. Предоставляет исполнительную схему горизонтальной поверхности.	Арендодатель	Арендатель	К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.4	Железобетонные каналы (отверстия) для размещения канализационных труб и в зоне дроблестера в соответствии с технологическим разделом Проекта «Супермаркет» и действующим нормам.	Арендатор	Арендатор	Выполненом по согласованному Проекту «Супермаркет» и заданию Арендатора. К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.5	Упроченные бетонные полы, финишная отделка в устройстве гидроизоляции в помещениях с влажными процессами, в Помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Потолки и перекрытия				
2.2.6	Плоская поверхность железобетонного перекрытия выровнена по норм СП 70.13330.2012, подготовлена под финишную отделку, отштукатурена на высоту не менее 20 мм.	Арендодатель	Арендатель	К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.7	Финишная отделка устройств водосточных колодезь, включая типа «Грильято», Арматура, бетонная система в Помещении арендатора по Проекту Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Двери и ворота.				
2.2.8	Существующий выезд из Помещения на улицу оборудовать лестничным и козырьками.	Арендодатель	Арендатель	До начала коммерческой деятельности
2.2.8a	По внешнему контуру Помещения Арендатора, Арендодатель выполняет работы под противоположные и автоматические двери, ворота в разгрузочной зоне согласно планировке Помещения.	Арендодатель	Арендатель	Все работы по изменению конструкций помещений и



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (20/44)

				организации, осуществляющей в сроки, указанные в проекте, монтаж и пуск в эксплуатацию этих устройств или устройств, изготовленных в сроки, указанные в проекте.
2.2.9	Отделочные работы по входной группе (кассовый зона) в торговый зал «Супермаркета» в соответствии с проектом «Супермаркет», в границах помещения Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.2.10	Установка внутренних дверей, доводчиков, «замкачок» в помещении Арендатора по проекту Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.2.11	Для доставки порошко-паточного аппарата в Помещение Арендатора используется увеличенный гарантийный срок доработки типа Sphered или аналог.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3. Инженерные системы.				
Радиотермосы отопления и теплоснабжения.				
2.3.1	В помещении осуществляется ввод теплоносителя с параметрами: t = 95 – ТЭС, D = 0,22 Гагма.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется в соответствии с проектной документацией на здание ТЦ. К дате подписания акта приемки переданы Помещением.
2.3.2	Доработка системы отопления (при необходимости), установка воздушного-тепловой завесы.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Приточно-вытяжная вентиляция, поддувное отопление и кондиционирование.				
2.3.3	Монтаж системы вентиляции в Здании, включая оборудование вентиляторов, с учетом помещения Арендатора, по проекту Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
а)	Прокладка магистральных воздуховодов вентиляции в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
б)	Прокладка воздуховодов вентиляции от магистральных воздуховодов и установка оконных устройств в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
в)	Персональные работы, запуск системы вентиляции помещения Арендатора и запуск в эксплуатацию.	Арендатор	Арендатор	не менее чем за 20 дней до открытия.
2.3.4	Ввод плавящих и обратных трубопроводов холодильника в отвода конденсата для подключения фанкойлов, аккumulирующих запорной арматуры. Наружа по колодезю Помещения Арендатора – на высоте не менее 70 см от 1 кв. м. общей площади.	Арендатор	Арендатор	Средственный объем наружу по колодезю определяется проектом «Супермаркет» и согласовывается с Арендодателем.
а)	Монтаж внешних блоков кондиционирователя оборудования (наружные компрессорно-конденсаторные блоки или модули).	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
б)	Монтаж трубопроводов холодильника до Помещения Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
в)	Монтаж трубопроводов плавящих и отвода конденсата по помещению Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
г)	Установка фанкойлов.	Арендатор	Арендатор	Арендодатель предоставляет места для установки наружных блоков.
а)	Установка доополнительных сплит-систем (внешней блок-внутренний блок) в отдельные помещения Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
в)	Монтаж трубопроводов отвода конденсата.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
г)	Персональные работы и запуск системы (в помещении Арендатора).	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Диммуализация.				
2.3.5	Арендодатель предоставляет заключение инженерного справочного об обоснованности проведения монтажных работ по системе диммуализации, согласно утвержденной планировке помещений. В случае необходимости проведения монтажных работ по системам диммуализации в любом объеме выполняет – Арендодатель, включая систему автоматизации диммуализации.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется по базовому проекту строительств здания ТЦ, выполняется в течение 10 дней после подписания ПДА или Акта передачи помещения.
Системы пожаротушения и пожарной сигнализации.				

2.3.6	Ввод в здание пожарного водопровода.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется в течение 3 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 пожарной оповещения.				
2.3.8	В полном объеме по ТЦ.	Арендатор	Арендатор	
2.3.9	Доработка системы пожарной оповещения в соответствии с планировкой Помещения.	Арендатор	Арендатор	
Водоснабжение.				
2.3.10	Выполнены вводы в помещение Арендатора холодной водой с запорной арматурой. Суммарный объем водоснабжения (Арендатором) – не менее 4 м ³ /сут. Холодное водоснабжение обеспечивается в объеме не менее 4 м ³ /сут, при Рабочем давлении в магистрале не менее 2,5 бар.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется до передачи помещения (Помещению) для СМР. Арендодатель должен предоставить сертификаты на соответствие требованиям подаваемого водопроводу качеству Сан-ПиН 2.1.4.1074-01.
2.3.11	Комплекс работ по монтажу систем водоснабжения в Помещении Арендатора, включая прибор учета (защитный).	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Канализация.				
2.3.12	В границах Помещения Арендатора, подведены выпуски бытовой канализации с установленными запорными клапанами (поддоном) в полном объеме с проектными испытаниями.	Арендодатель	Арендодатель	К дате передачи помещения по акту приемки переданы.
2.3.13	Суммарный объем водоснабжения не менее 4 м ³ /сут.	Арендодатель	Арендодатель	Обеспечивает Арендодатель, к дате подписания акта приемки переданы.
2.3.14	Комплекс работ по монтажу системы канализации в Помещении Арендатора. Установлен сантехприбор. Прокладка в полу, под полом, по стене в помещении, под элитной перегородкой.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Электроснабжение.				
2.3.15	Арендодатель выделяет для нужд Арендатора электротехническую мощность (из разрешенной) из расчета: - Единовременная нагрузка – не менее 188 кВт (8 категории надежности электроснабжения). Арендодатель обеспечивает своими силами и за свой счет прокладывает не менее 2-х линий кабелей от ВРУ Здания в помещении электроснабжения Арендатора (с запасом в метрах, на период проведения строительных работ Помещением Арендатора обеспечиваются временными электроснабжением мощностью 70 кВт со счетом и учетом учета).	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется до передачи Помещением акт, оделку и монтаж инженерных систем. Сдать электротехническую мощность исполнителем, органы выдают совместно Арендатор и Арендодатель. Осуществляется проверка готовности после разбора проекта «Супермаркет» и согласовывается с Арендодателем.
2.3.16	Разводка систем электроснабжения, установки светильников, розеток и др. электрических устройств в Помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	Все работы по помещению Арендатора, выполняет Арендодатель (за свой счет), до начала коммерческой деятельности.
2.3.17	Арендатор сдает электротехническому Супермаркета Арендодателю с проектной (рабочей), документацией и Актом испытаний.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3.18	Арендодатель сдает в эксплуатацию электротехническому Супермаркета совместно с Арендатором с получением акта допуска (при необходимости).	Арендодатель совместно с Арендатором	Арендатор	Арендодатель предоставляет Арендодателю Комлекс исполнительной документации.



				предоставляет Протоколы пуско-наладочных и пуско-наладочных испытаний (пн, установка), предоставляет Акт на скрытые работы, до начала коммерческой деятельности
Телевизионная система, телефония и Интернет.				
2.3.19	Ввод в Помещение Арендатора, в ближайшем к помещению слаботочном шкафу	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 (отделочные)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.22	Арендодатель предоставляет место на этаже ЦО для установки телекоммуникационной системы.	Арендодатель	Арендатор	И дата подписания акта приема-передачи помещения
2.4. Площадка под установку внешнего конденсатора для компрессорной, оборудованной охладит. систем.				
2.4.1	Монтаж рамы для установки наружного конденсаторного блока	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности. Место по установке конденсаторного блока на крыше, фасаде или прилегающем к зданию земельном участке предоставляет Арендодатель по согласованию с Арендатором
2.4.2	Отверстия в перекрытиях в соответствии с требованиями и закрываются фальшбортами фанерными и лабиринтные блоки в п.2.4.2)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.5. Наружная рекламная установка.				
2.5.1	Проверка кабелей, электрических и механических соединений от заказчика Арендатора в соответствии с требованиями Арендодателя	Арендатор	Арендатор	
2.5.2	Монтаж конструкций рекламной и вывески Арендатора в соответствии с требованиями заказчика Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.6. Внешний лифтовый трюм (при наличии)				
2.6.1	Примерка для установки ступенчатого оборудования: дробилки (Планирование ступи, уравнивание ступеней, вес)	Арендатор	Арендатор	Выполняется по и ТЗ арендатора, в дату приема-передачи помещения
2.6.2	Монтаж и доработка ступенчатого оборудования	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.7. Прочие				
2.7.1	Система безопасности помещения Арендатора (система видеонаблюдения, охранная сигнализация, тревожная кнопка/сирена СЗ)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности

Требования к Техническому заданию и Помещению на момент передачи Помещения Арендатору под отделку:

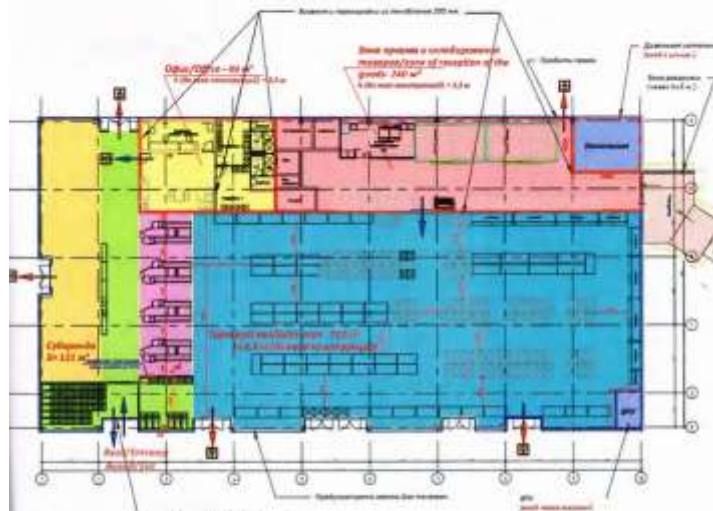
- Арендодатель передает помещение Арендатору с заделанными криволинейными (Противопожарные и звукоизоляционные двери с ручками и доводчиками, зеркала, стены с подшивкой под финишную отделку, санузлы/трапы),
- помещение освобождено от строительных материалов и мусора,
- Устранение трещин в Помещении Арендатора - устраняет Арендодатель,
- Обеспечивает Бесплатный доступный подъезд в зоне разгрузки и обеспечен беспрепятная доставка строительных материалов в Помещение Арендатора, в круглосуточном режиме,
- Арендодатель выдает единовременную электрическую мощность 70 кВт и подводит к границам помещения питающий кабель, вне границ Помещения отвечает за его сохранность и эксплуатацию;
- Подводит к границам Помещения канал водоснабжения и выдает 3 м³ воды, на период отделки;
- Арендодатель обеспечивает работу инженерной и функциональность наружных сетей,
- Арендодатель предоставляет Арендатору, место сброса технических вод, на период выполнения СМР;
- Арендодатель выдает площадку под контейнер для строительного мусора,
- Арендодатель обеспечивает сотрудников подрядчика Арендатора туалетами, на период СМР

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «КС Сити»
Генеральный директор

АРЕНДАТОР:
ООО «Фреда 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



АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Ю «УК Сити»

Генеральный директор
И.К. Тарасов

АРЕНДАТОР:
ООО «Фреда Маркет»

Генеральный директор
А.Буряк





АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ
к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-103 от «01» сентября 2015 года
Экземпляр ООО «Фреш Маркет»
Московская область г. Руза «01» сентября 2015 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 нотариусе 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, выходящее 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 в договоре аренды недвижимого имущества № 2015-12-103 от «01» сентября 2015 г. 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 метра, 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 № 2015-12-103 от «01» сентября 2015 года.

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

Наличие несоответствий технического состояния Помещения техническому плану:

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

Отопление: Центральное электрическое

Электроснабжение:
в ТРЦ, оборудованной всеми необходимыми кабелями



Водоотведение:
в коммуналь Водоканал

Канализация:
в здании владения Водоканал канализация на присоединенной территории коммунального сектора

Система вентиляции:
механик

Иное:

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

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

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 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 (далее) «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 (далее) «Арендодатель-2», действующий от своего имени, вместе именуемые «Арендодатели», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», ИНН 7806461539 КПП 503601001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, именованное 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 (далее) «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 исключительно 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 поправок 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 Шевеленко 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. Шевеленко/
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 3010181070000000187
БИК 044525187

_____/Бургер А./
Генеральный директор
ООО «Фреш Маркет»
Исполнительный директор
Илюхин Ю.В.
Правительство от 12 июля 2017.
№7-П/18 и №7-П/19

Исполнение Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Исполнительный директор
Илюхин Ю.В.
Директор
Илюхин Ю.В.

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 Шендыков Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайское шоссе, д.76, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 30850325200041, 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: 142434, Московская область, район Подольский, 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:

1. Стороны договорились дополнить Договор подпунктом 5.13.1 следующего содержания: «В связи с заключением Арендодателем агентского договора №35/Р/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 банковских 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 40702810040000001200, 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.

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

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 в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты его подписания.

4. Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «06» мая 2016 г.



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (25/44)

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 (одну) экземпляр для Регистрирующего органа.

6. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель-1:

Индивидуальный предприниматель Шевелев В.В.
Адрес регистрации: 143605, 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. Шевелев/
и.д.

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 044525116

 /М.С. Тарасов/
и.д.

Арендатор:

ООО «Фреш Маркет»
Адрес местонахождения: 142434,
Московская область, Подольский район,
территория 50 км-400 м автомобильной дороги М-7 Волга, д.5
Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Карповская, д. 25А
ОГРН 1117847374171
ИНН 7806461539 / КПП 503101001
р/с: 40702810000050000890
в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва
а/с: 30101810700000000187,
БИК 044525187

 /Бургер А./
и.д.



Соглашение в заглавии стороны в
даты в виде инвентарного имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года

Московская область, г.Пуза 619
 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 Русского нотариального округа Московской области Карачиной Ольгой Михайловной «30» июля 2015, удостоверение номер №1-2288, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

Индивидуальный предприниматель Шевелев 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, именуемое в дальнейшем регистрирующего органа: Месярпоевая инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, находящееся по адресу: 142434, Московская область, район Подольский, территория 50 км - 400 м автомобильной дороги М-7 Волга, д. 5, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арина Бургера, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение в заглавии 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., здание состоит из: 1, кадастровый номер 50:19:0010203:1807, адрес объекта: Московская область, Рузский р-н, г.Пуза, 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.Пуза, ул.Красная, д.59;

2. Арендодатель заявляет и гарантирует, что не имеет в 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 март 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 доле 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 оставлением всей необходимой отчетности

документации и предоставленным ей копией Арендатору. В этом случае 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. 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 составленным всей (необходимой) расчетной документацией и предоставленным ей копией Арендатору. В этом случае после завершения расчетов Арендатор и Новый Арендодатель составляют Акт сверки, подтверждающий 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. По всем остальным, 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 самими 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 положения 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. /С.К.Тарасов/

и.п.

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 30850323520041

р/с 40802810940020011227

кор/с 30101810100000000225

в ОАО «Сбербанк России

БИК 044525225

М.П. /В.В. Шевеленков/

и.п.

Новый Арендодатель-2:

Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.,

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

ИНН 500601390623

ОГРН 312503208100839

р/с 40802-810-0-0000-0025888

кор/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

Банк: ВТБ 24 (ПАО)

БИК 0445253716

и.п.

М.С. Тарасов

Арендатор:

ООО «Фреш Маркет»

Адрес местонахождения: 142434,

Московская область, Ногинский район,

территория 50 км-800 и автомобильной дорогой М-7 Волга, д.5

Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д.21А

ОГРН 1117847374171

ИНН 7806461539 / КПП 503101001

р/с 40702810000050000890

и Банк ВТБ (ПАО), г. Москва

к/с 30101810700000000187,

БИК 0445253716

Генеральный директор

и.п.





Принято и подписано	Дата
Председатель ООО «Сити Маркет»	С.К. Тарасов
Исполнитель	В.В. Шевелев
Исполнитель	М.С. Тарасов
Исполнитель	Ирина А.

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

Индивидуальный предприниматель Шевелев Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайское шоссе, д.76, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 108561235200041, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 №610867418, ИНН 503215806907, упомянутый 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, упомянутый в дальнейшем «Арендодатель-2», действующий от своего имени, вместе упомянутые «Арендодатели», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», ИНН 7806-61539, КПП 504501001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, находится по адресу: 142342, Московская область, городской округ Ступино, д. Садорина, ул. Дюрова, помещение 2 «А», упомянутое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Армина Бургера, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании упомянутое «Ступино», 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 пришли к соглашению, изложить п. 1.1. Договора, в следующей редакции:
«1.1. «Дать» (надлежащий номер 50-30/019-30/019/009/2016-363/4) – наделять статусом нежилого строения №2 нежилого складского назначения общей площадью 1.339,3 (одна тысяча триста тридцать девять целых три десятых) квадратных метра, расположенные по адресу: Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, д.53, со всей инфраструктурой, авторитет бумажным оригиналом Арендатора и аренду по настоящему Договору (или копии коммерческой деятельности Арендатора) и принадлежать на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 03/P/2016 от 01 марта 2016 г., Акти приема-передачи помещения к договору купли-продажи недвижимого имущества № 03/P/2016 от 01.03.2016 г. и Договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/P/2016 от 01 марта 2016 года. Акти приема-передачи помещения к договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/P/2016 от 01.03.2016 г. на право общей долевой собственности».

• Шевелеву Виктору Викторовичу (длин в праве - 2/5, номер государственной регистрации права 50-30/019-30/019/009/2016-363/4 от 06.05.2016) на основании Регистратора на имя общества и исполнителя от 23.10.2013 №Р130-26-2478-2013, выданный судом: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области. Договором купли-продажи имущества №2 от 28.07.2014г., Акти приема-передачи недвижимого имущества - земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительно 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 №50-50/019-50/019/005/2015-8954/2. Договор купли-продажи недвижимого имущества 06.05.2016, рег.№50-30/019-30/019/009/2016-363/4, что подтверждается выпиской из ЕГРП.

• Тарасову Максиму Сергеевичу (длин в праве - 2/5, номер государственной регистрации права 50-50/019/019/009/2016-363/4 от 06.05.2016) на основании Регистратора на имя общества и исполнителя от 23.10.2013 №Р130-26-2478-2013, выданный судом: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области. Договором купли-продажи имущества №2 от 28.07.2014г., Акти приема-передачи недвижимого имущества - земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительно 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-



803/01. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.03.2016, № 50-00/019-50/019/2016-363/2, что индивидуальность вытекает 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 кв. м 19 (Две тысячи восемьсот семьдесят четыре) кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский городской округ, д. Руза, ул. Красная, под разрешенным использованием - «аграрно-садоводский типичный» и принадлежащий Арбитражному на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 03/Р/2016 от 01 марта 2016 г., Аванс prima-переводом передан к договору купли-продажи недвижимого имущества № 03/Р/2016 от 01.03.2016 г., и Договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/Р/2016 от 01 марта 2016 года, Аванс prima-переводом передан к договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/Р/2016 от 01.03.2016 г., Дополнительно соглашения №2 от 03 августа 2016 г. к Договору № 2 мирового товарищества от 28.07.2014г., Соглашением и разделе земельного участка между собственниками от 03 августа 2016 г. на праве общей долевой собственности.

- Шелестова Виктор Викторович (дом и право %; № 50-19-0010203/1829-50/019/2017-1 от 17.02.2017)
- Тарасов Максим Сергеевич (дом и право %; № 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. «Государственный автомобиль» - функционирование единого автомобиля с автомобильными номерными знаками и ней для постоянной (постоянной) стоянки. Автомобиль числен номерными знаками не более 80 (Восьмидесяти). Служба Госавтоинспекции и организация дорожных авторизированных экспертов в Присоединении №2 к кадастровому Договору.

Стороны соглашаются, что Государственный автомобиль располагается на земельном участке с кадастровым номером 50-19-0010203/1830, расположенном по адресу: Московском области, Рузский городской округ, д. Руза, ул. Красная, принадлежащий Арбитражному на праве общей долевой собственности.

- Шелестова Виктор Викторович (дом и право %; № 50-19-0010203/1830-50/019/2019-16 от 17.10.2019)
- Тарасов Максим Сергеевич (дом и право %; № 50-19-0010203/1830-50/019/2019-17 от 17.10.2019)

Арбитражный обязуется обеспечить беспрепятственный доступ Арбитражу, его сотрудникам и посетителям на Государственный автомобиль и обеспечить право пользования Государственной автомобильной на основании земельного обязательства и/или оформленного сертификата на Государственный автомобиль. В случае отсутствия земельного участка с кадастровым номером 50-19-0010203/1829, Арбитражный обязуется при передаче права собственности оплатить автостраховку отечественного земельного участка с кадастровым номером 50-19-0010203/1830 обеспечить доступ Арбитражу к Государственной автомобильной базе данных, в том числе путем оформления сертификата на земельный участок с кадастровым номером 50-19-0010203/1830 в случае, если доступ к Государственной базе данных будет иметь либо ограничен.

В случае отсутствия количества парковочных мест числен не более 80 (Восемьдесят) автомобилей - Арбитраж вправе в одностороннем порядке изменить размер Постоянной части арендной платы на 4% от размера, установленного в п. 5.2 Договора.

Арбитраж не вправе использовать Государственный автомобиль иным образом, чем для перевозки размещения авторизированных средств постоянной (постоянной) стоянки Арбитражу, расположенного в Юности Арбитраж не вправе использовать Государственный автомобиль для осуществления какой-либо иной деятельности, в том числе перевозки, а также для арсенала либо использования размещения авторизированных средств постоянной стоянки Арбитражу, а также использования Арбитражу.

4. Стороны пришли к соглашению изложить п. 1.14. Договора, в следующей редакции: «1.14. «Применения территории» - означая часть Земельного участка, принадлежащая к Землю, и включенная в себя, но, не ограничивая этие барьер, проходы, благоустроенные территории, и/или выделенные земельные участки, подлежащие дарения для размещения и/или хранения -включая земельные участки, площади, принадлежат лицам, являясь»

5. Утвердить Приложение № 2 к Договору в редакции Приложения № 3 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 2 285 000 (два миллиона двести пять тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается в связи с применением Арбитражем упрощенной системы налогообложения.

7. Начиная с «01» января 2021 года арендная плата уточняется в соответствии с условиями Договора с учетом поправки в 5.8 Договора.

8. Стороны пришли к соглашению изложить п. 5.4 Договора в следующей редакции: «5.4. В случае перевода Арбитражем на иной режим налогообложения, в соответствии с налоговым Арбитражем будут применяться налоговые ставки по НДС по чем Арбитражем является налоговым уведомление Арбитражу в течение 10 дней с момента изменения режима налогообложения), максимальная часть арендной платы, указанная в п. 5.2. Договора устанавливается на сумму НДС, при этом Арбитражем обязан не позднее 10-го числа месяца следующего за налоговым уведомлением выдать (выставить), предоставить Арбитражу оформленный и установленный законным порядком 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 договариваются, что размер арендной платы увеличивается арифметически не более одного раза в год и не более, 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 сделкой и за счет Арбитража.

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, из которых две, которые имеют одинаковую юридическую силу по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

13. Приложение к Соглашению: Приложение № 2 - Ситуационный план с указанием места размещения постоянной стоянки, зона погрузочно-разгрузочной, места для размещения модульных контейнеров, схема подъезда грузового транспорта в зоне погрузки-разгрузки.

14. Адрес, реквизиты и подписи Сторон:

Арбитраж-1:
Индивидуальный предприниматель Шелестова В.В.
Адрес регистрации: 143005, МО, Озидский р-н, г. Озидово, Можайское шоссе, д.76, кв.52
ИНН 50/1215806907
ОГРН 308503235200041
р/с 40802810940020011227
кор/с 30101810100000000225
в ОАО «Сбербанк России»
БИК 044525225


/В.В. Шелестова/
и.п.

Арбитраж-2:
Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.,
Адрес регистрации: МО, г. Крестининское, ул. Победы, д.13, кв.52
ИНН 500001390623
ОГРН 312503208100039
р/с 40802-810-0-0000-0025888
кор/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
БИК ВТБ 24 (03/0)
БИК 044325314


/М.С. Тарасов/
и.п.

Арбитраж:
ООО «Фрет Маркет»
Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Солнечно, д. Сидорова, ул. Дороница, подполковник 2 «А»
Почтовый адрес: 112534, г. Москва, ул. Карповская, д. 23А



Арендатор ООО «Френ 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 Басин 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 «Френ 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, находящаяся 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») в следующем:

1. Стороны пришли в соглашение изменить абзац 4 пункта 1.А. Договора, в следующей редакции:

«В случае увеличения количества парковочных мест числом менее 60 (Шестидесяти) машиномест – Арендатор вправе в одностороннем порядке увеличить размер Постоянной части арендной платы на 40% от размера, установленного в п. 3.2 Договора».

2. Стороны пришли в соглашение изменить п. 3.4 Договора вступившим в силу следующего содержания:

«В случае, если Арендодатель будет являться собственником ИФФД, Арендатор, исходя из положений Договора Арендодателя и обязательств и обязательств ИФФД, будет удерживать из сумм постоянной части арендной платы ИФФД и будет перечислять его в бюджет соответствующего уровня».

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

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

5. Настоящее Соглашение составлено в 3 (три) 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. Адрес, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель: Гражданин РФ Басин 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

И.А. Басин

Арендатор: ООО «Френ Маркет» Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорова, ул. Дорожная, владение 2 «А» Почтовый адрес: 115534, г. Москва, ул. Кировградская, д. 23А ОГРН 1117847374171 ИНН 7806461539 / КПП 504501001 р/с 4079281000050000890 и Банк ВТБ (ПАО), г. Москва к/с 3010183070000000187 БИК 044525187

Генеральный директор Армин Бургер

и.п.

Арендатор ООО «Френ Маркет»

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 Шенделков Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайское шоссе, д.76, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 30830323200641, 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 112503208100039, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 № 011862176, ИНН 500601390623, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-2», действующий от своего имени и в своих интересах, вместе именуемые «Арендодатели», с одной стороны,

Гражданин РФ Басин 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 «Френ 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, находящаяся по адресу: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорова, ул. Дорожная, владение 2 «А», именуемый 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») к договору аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г. в следующем:

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 выделением между Арендодателем и Новым Арендодателем Договора купли-продажи нежилого здания и земельного участка от 12.02.2020 в отношении объектов недвижимости:

- строение №2 цехово-складского комплекса, назначение: нежилое здание, общая площадь 1339,3 кв.м., инвентарный этаж: 1, кадастровый номер 50:19:0010203/1807, адрес объекта: Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Крайняя, д.59, далее по тексту «Здание»;
- земельный участок, категория земель: земли 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. Крайняя.

2. Арендодатель гарантирует и гарантирует, что не имеет в 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 производится. 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 оговаривают, что Арендодатель самостоятельно производит расчеты по Обеспечительному платежу с Новым Арендодателем с использованием всей необходимой расчетной документации и предоставляет ее копии Арендатору. После заключения расчетом 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 Управление 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 свой 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:

Арендатель-1:

Индивидуальный предприниматель Шенелков В.В.
 Адрес регистрации: 143005, МО, Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.76, кв.52
 ИНН 503215806507
 ОГРН 308503235200041
 р/с 40802810940020011227
 кор/с 30101810100000000225
 в ОАО «Сбербанк России»
 БИК 044525225

м.п.

/В.В. Шенелков/

Арендатель-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.п.

/М.С. Тарасов/

Новый Арендатель:

Гражданин РФ Бакин Алексей Александрович
 Адрес регистрации: г. Москва, Волгоградской пр-ст, д.129, кв.74
 ИНН 772155076995,
 Паспорт серии 45 06 №247655, выдан ОВД Кузьминки гор. Москвы 19.07.2007г.,
 код подразделения 772-081

м.п.

/А.А. Бакин/

Арендатор:

ООО «Фреш Маркет»
 Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Ступини, 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 Банке ВТБ (ПАО), г. Москва
 к/с 30101810700000000187
 БИК 044525187

Генеральный директор:

/А. Бургер/



ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Здание

(тип объекта капитального строительства)

Строение №2 Торгово-складской комплексы

(наименование объекта капитального строительства)

Адрес (местонахождение) объекта капитального строительства

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

Сведения о риске произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	

Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Сажин Андрей Валерьевич	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 77-12-263	
Контактный телефон 8 (913) 033-46-64	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 143130, Московская область, Рузский район, пос. Пучково, Восточный мкр. д.3, кв.65.AShin@yandex.ru	

Техническое описание составлено/не составлено на 08 июля 2015 г.

Подпись кадастрового инженера / / Дата « 05 » 08 2015 г.

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



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 обследовании	13

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.л. Руза, г. Руза, ул. Красная, д.59

Документы, представленные для производства технического описания:

- Разрешение на строительство № RU50515101-01/02.1 от 13.11.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.

2. Общие сведения

Наименование Строение №2 Торгово-складской комплекс
 Год завершения строительства -
 Год ввода в эксплуатацию -
 Материал стен металлическое
 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 поступает

1.3. Примечание

Сведения о местонахождении объекта указаны латинскими буквами. Официально присвоенный (готовый) адрес отсутствует. Вид, планировка и назначение указаны на основании Разрешения на строительство № RU30313101-01/02.1. В эксплуатацию не введено.

В настоящем техническом описании не ставятся условные обозначения:
 Б - Строение №2 Торгово-складской комплекса

2.4 Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан-физических лиц, юридических лиц, ИИИ для юридических лиц-налогоплательщиков по налогу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата (месяц, день)
1	2	3	4

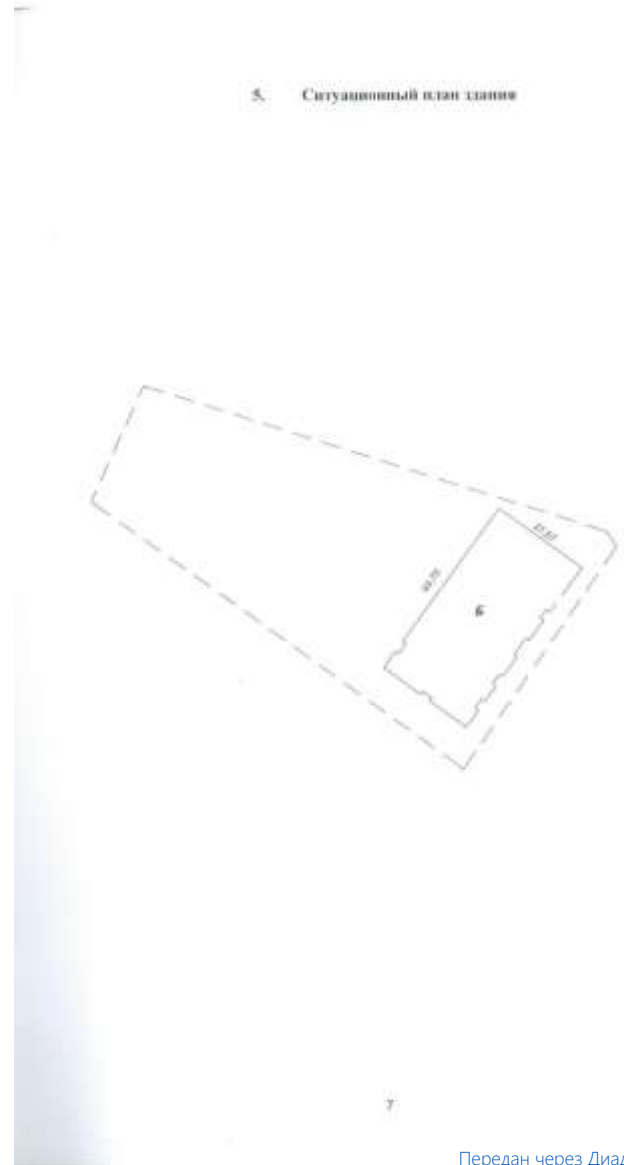
4

3. Состав объекта

№ по плану	Наименование частей, сооружений	Материал стен	Площадь			Площадь, отнесенная к кв.м.	Высота, м (средняя)	Объем, куб.м.
			назначение по назначению	общая	чистая			
г	з	и	д	е	ж	з	к	л
Б	Строение №2 Торгово-складской комплекса	металлическое	Общая площадь	кв.м.	1339,3	1264,0	6,83	8633

5

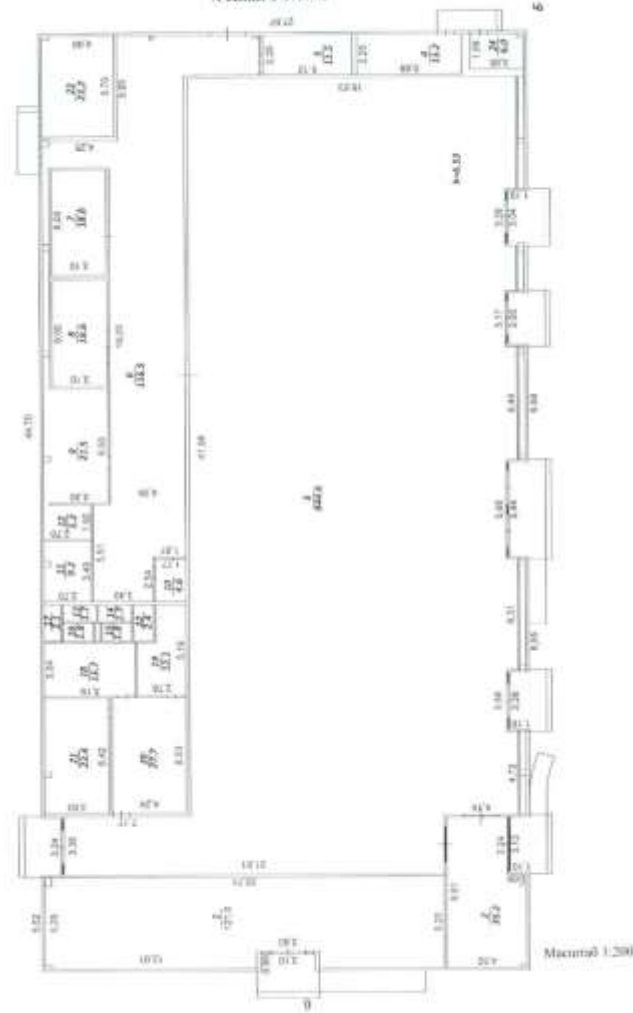




6. Благоустройство

№ п/п (контр.)	Искусство (контр.)		Благоустройство (контр.)		Озеленение (контр.)		Услуги ландшафтных (контр.)		Генеральный план (контр.)		Итого (контр.)	Другие сведения благоустройства
	Штукатурка (контр.)	Лакокрасочные (контр.)	Покраска (контр.)	Асфальт (контр.)	Штукатурка (контр.)	Озеленение (контр.)	Штукатурка (контр.)	Покрасочные (контр.)	Штукатурка (контр.)	Покрасочные (контр.)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
В											1229,3	
Итого:											1229,3	

7. План 1 этажа



8. Экспликация к поэтажному плану здания

Условное обозначение по плану	Этаж	Номер помещения по плану	Номер комнаты по плану	Назначение комнаты (ссылка на статью, пункт и подпункт)	Площадь, кв. м (общая и полезная и площадь полезной нежилого помещения)	в том числе (кв. м)				
						Общая площадь	из них		Площадь полезной нежилого помещения в здании	Высота, м
							Основная	Незавершенная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б-1	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			
Б-1		4		ц. шатровая	13,2			13,2		
Б-1		5		серверная	11,5			11,5		
Б-1		6		зона приема и складирования товаров	116,5		116,5			
Б-1		7		складские помещения	18,6			18,6		
Б-1		8		складские помещения	18,6			18,6		
Б-1		9		зона доставки складских грузов	21,5		21,5			
Б-1		10		склад автомобильных прицепов	4,6		4,6			
Б-1		11		компрессорная	9,2			9,2		
Б-1		12		ПУИ	5,2			5,2		
Б-1		13		душ	1,7			1,7		
Б-1		14		душ	1,7			1,7		
Б-1		15		санузел	1,8			1,8		
Б-1		16		санузел	1,8			1,8		
Б-1		17		ванная	2,1			2,1		
Б-1		18		раздевалка	15,7			15,7		
Б-1		19		раздевалка	12,1			12,1		
Б-1		20		комната отдыха	27,7			27,7		
Б-1		21		помещение старшего персонала	23,4			23,4		
Б-1		22		ванная	2,4			2,4		
Б-1		23		вспомогательная	23,2			23,2		
Б-1		24		ВРУ	6,0			6,0		
				Итого:	1339,3		1339,3	1159,3	180,0	

9. Фотография объекта





12

10. Отметки об обследовании

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

13





Генеральному директору
Бургеру А.,

копия финансовому директору

ООО «ФРЕШ МАРКЕТ»

ИНН: 7806461539 ОГРН 17847374171

Юридический адрес: 117534, г. Москва,
ул. Кировградская, д. 23А

Уведомление

Настоящим письмом уведомляем Вас, что в соответствии с Договором аренды нежилого помещения № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года, заключенного между ООО «ФРЕШ МАРКЕТ» и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВЕНАДЦАТЬ», 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, не чаще одного раза в год и не ранее, чем через каждые 12 месяцев.

Таким образом, сообщаем Вам, что постоянная часть арендной платы, начиная с 01.01.2022 г. составит 2 861 913 (Два миллиона восемьсот шестьдесят одна тысяча девятьсот тринадцать) руб. 60 коп. в месяц, в т.ч. НДС 20 %.

С уважением,
Директор Центра по работе с институциональными
и корпоративными клиентами



ВХ от 29.03.2021

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

Московская область, г. Руз «10» марта 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать» (далее - «Активно двенадцать»), в соответствии с условиями Договора аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от 01.01.2016 года № 21-050-1-00028, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам, в дальнейшем именуемый «Арендодателем», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Анатолия Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности №232/20 от 22 декабря 2020 г., с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Фрэнч Маркет», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Армина Бургера, действующего на основании Устава, с третьей стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а в отдельности - «Сторона», заключили настоящее соглашение о замене стороны (далее - «Соглашение») в Договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. На основании Договора, о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору аренды/аренды управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от «08» августа 2020 г., заключенной между Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управляющие Активы» (Управляющая компания, Прямой Арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» (Общая управляющая), а также Фондом ипотечной № 2 в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать» (далее - Фонд), зарегистрированных Банком России 27.08.2020 г., и вступившим в силу с 09.09.2020 г., сменяемых со своей управляющей компанией Фонд, считать Арендодателем по Договору Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать».

2. Стороны согласовали, что аренда в том объеме и на тех условиях, которые предусмотрены в Соглашении.

3. Стороны обязались удерживать все платежи по Договору, в том числе по арендной плате, в течение 15 рабочих дней с даты поступления Соглашения.

Стороны согласовали, что Прямой Арендодатель самостоятельно произвел расчеты в Арендодателю по Обязательному договору, в размере 2 000 000 (два миллиона) рублей 00 копеек, в том числе НДС, с предоставлением всех необходимых документов и представлением от копии Арендатору.

4. Пункт 1.1 Договора изложить в следующей редакции:

«1.1. «Земельный участок - земельный участок №02 торгово-складового назначения, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский городской округ, г. Руз, ул.Красная, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать».

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. Руз, ул.Красная, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать».

6. Пункт 1.4 Договора изложить в следующей редакции:

«1.4. «Гостевая автомашинка - функционально-целевая единица автомобиля с заводскими номерами, принадлежащая к ней два посетителя (клиента) Завода, общим числом количество не более 06 (шести) человек. Съемка Гостевой автомашинки и организация движения автомашинки согласованы Сторонами в Приложении №2 к Договору. Гостевая автомашинка находится в границах земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский городской округ, г. Руз, ул. Красная, кадастровый номер: 50:19:0010203:1830, принадлежащего на праве общей долевой собственности Шенелюкову Виктору Владимировичу и Тарасову Максиму Сергеевичу.

В случае увеличения Арендодателем количества парковочных мест на Гостевой автомашине до количества менее 06 (шести) человек размер постоянной части арендной платы за период использования Арендатором Гостевой автомашинки в указанном в настоящем абзаце размере до полного удовлетворения Арендатора подлежит увеличению на 50% (сорок процентов) от размера постоянной части арендной платы за месяц, действующую на дату, предшествующую дате уменьшения Арендодателем количества парковочных мест до указанного в настоящем абзаце количества.

Арендатор не вправе использовать Гостевую автомашину иным образом, чем для временного размещения автотранспортных средств посетителей (клиентов) завода Арендатора, расположенного в Заводе. Арендатор не вправе использовать Гостевую автомашину для осуществления какой-либо иной деятельности, в том числе перевозки, в том числе для временного либо постоянного размещения автотранспортных средств сотрудников Арендатора, а также персонала Арендатора».



Пункт 1.1 Договора изложить в следующей редакции:

«1.1. «Земельный участок - земельный участок №02 торгово-складового назначения, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский городской округ, г. Руз, ул.Красная, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать».

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. Руз, ул.Красная, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать».

6. Пункт 1.4 Договора изложить в следующей редакции:

«1.4. «Гостевая автомашинка - функционально-целевая единица автомобиля с заводскими номерами, принадлежащая к ней два посетителя (клиента) Завода, общим числом количество не более 06 (шести) человек. Съемка Гостевой автомашинки и организация движения автомашинки согласованы Сторонами в Приложении №2 к Договору. Гостевая автомашинка находится в границах земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский городской округ, г. Руз, ул. Красная, кадастровый номер: 50:19:0010203:1830, принадлежащего на праве общей долевой собственности Шенелюкову Виктору Владимировичу и Тарасову Максиму Сергеевичу.

В случае увеличения Арендодателем количества парковочных мест на Гостевой автомашине до количества менее 06 (шести) человек размер постоянной части арендной платы за период использования Арендатором Гостевой автомашинки в указанном в настоящем абзаце размере до полного удовлетворения Арендатора подлежит увеличению на 50% (сорок процентов) от размера постоянной части арендной платы за месяц, действующую на дату, предшествующую дате уменьшения Арендодателем количества парковочных мест до указанного в настоящем абзаце количества.

Арендатор не вправе использовать Гостевую автомашину иным образом, чем для временного размещения автотранспортных средств посетителей (клиентов) завода Арендатора, расположенного в Заводе. Арендатор не вправе использовать Гостевую автомашину для осуществления какой-либо иной деятельности, в том числе перевозки, в том числе для временного либо постоянного размещения автотранспортных средств сотрудников Арендатора, а также персонала Арендатора».

Арендатор
ООО «Фрэнч Маркет»
Адрес: 142842, Московская область, городской округ Ступинский, д. Сидорово, ул. Дорожная, владение 2 «А»
Адрес для корреспонденции: 117334, г. Москва, ул. Карповская, д. 23А
ОГРН: 1117847374171
ИНН: 7806461539, ЕПН: 504301001
р/с: 4070281000050000890
в Банк ВТБ (ПАО)
к/с: 3010181070000000187
БИК: 044525187

8. Доказать Договор Присоединением №6 к Договору в редакции Приложения к Соглашению.
9. Настоящим Стороны подтверждают, что в период с «27» мая 2020 года по «08» сентября 2020 года Арендатор состоит в правоотношениях с Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управляющие Активы» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать» (далее - Прямой доверительный управляющий) в связи с переводом паев собственности на Завод и Прямому доверительному управляющему и осуществлением им полномочий управляющего с 25.05.2020 г. В связи с изъятием паев в период с «27» мая 2020 года по «09» сентября 2020 года Арендатор осуществил все права и обязанности по указанному договору аренды с Прямой доверительным управляющим. Также Стороны согласовали, что государственная регистрация соглашения о замене стороны между ООО «Фрэнч Маркет» и Прямой доверительным управляющим не производится по обстоятельствам, не зависящим от воли Сторон.
10. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Арендодатель и Арендатор руководствуются положениями Договора. В случае противоречия положений Соглашения положениями Договора, приоритет имеют положения Соглашения.
11. Соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и осуществляется с учетом 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 подтверждают, что условия Соглашения являются в отношении Сторон, вступивших с 09.09.2020.
13. Настоящее соглашение составлено в 3 (три) экземплярах: один экземпляр на русском языке, который имеет одинаковую юридическую силу со 1 (одним) экземпляром для каждой из Сторон и 1 (одна) экземпляр для регистрирующего органа.
13. Местонахождение, реквизиты и подписки Сторон:

Арендодатель
ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать»
Адрес: Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН: 1027739292283
ИНН: 7728142469, ЕПН: 770101001
р/с: 4070181040185000512
в АО «Альфа-Банк»
г. Москва
к/с: 30101810300000000393
БИК: 044525593

Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами
И.И. Антаскин

Арендатор
ООО «Фрэнч Маркет»
Адрес: 142842, Московская область, городской округ Ступинский, д. Сидорово, ул. Дорожная, владение 2 «А»
Адрес для корреспонденции: 117334, г. Москва, ул. Карповская, д. 23А
ОГРН: 1117847374171
ИНН: 7806461539, ЕПН: 504301001
р/с: 4070281000050000890
в Банк ВТБ (ПАО)
к/с: 3010181070000000187
БИК: 044525187

Генеральный директор
Армин Бургер







ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № 55/81973643902

г. Москва

«17» июня 2021 г.

Стороны заключили настоящий Договор страхования, именуемый в дальнейшем «Договором», в том: Заключительным договором страхования имущества РЕСО-Страхование – Дирекция Агентства по работе с клиентами компании Дана Директор Директорской деятельности на основании Договора № РГД/199.01 от 07.06.2021 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Бизнес ДУ. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа Экспресс», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Альбины Николаевны Пониченко, действующего на основании Договора № 26.23.01 от 22.11.2020 г., с другой стороны, заключив настоящий Договор в следующей редакции:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страхователь обязуется, по опубликованному договору и на основании условий, при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю в полном объеме, а также оплатить расходы Дателю (далее – «Выплатопринимателю»), признанным властями или судом убытки и возмещать стоимость имущества пострадавшим владельцам страховых помещений в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор является на основании: а) Договора страхования имущества, зарегистрированного под от имени другой стороной СПАО «РЕСО – Гарантии» от 07.06.2020 года по адресу адресу «Приволье»; б) Заключен на страховании в адрес по адресу «Бавария»; Итого страховой суммы в соответствии с условиями Договора страхования имущества Провода и Траншеи.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ

2.1. По настоящему договору страхованию подлежат имущество (далее по тексту – «страхованное имущество») 2.1.1. здание (включая конструктивные элементы, инженерные абсорбционные, инженерные системы, включая «лифт») общей площадью 1 139,1 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Рузский городской округ, с. Ручьи, д. 39, на страховую сумму 100 724 000,00 (Сто миллионов семьдесят четыре тысячи и 00 000) рублей. Общий страховой случай по настоящему договору страхования составляет 100 724 000,00 (Сто миллионов семьдесят четыре тысячи и 00 000) рублей.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является ущерб, гибель, или повреждение имущества в результате наступления любого из следующих рисков: 3.1.1. «Пожар, удар молнии и последствия», пункт 4.1. Правил; 3.1.2. «Получение воды из водопроводов, канализации, кондиционеров и промышленной системы в соответствии с пунктом 4.2. Правил; 3.1.3. «Стихийные бедствия и последствия», пункт 4.3. Правил; 3.1.4. «Взрыв газовых труб, работа в соответствии с пунктом 4.4. Правил; 3.1.5. «Проникновение объектов третьих лиц в соответствии с пунктом 4.5. Правил; 3.1.6. «Ураган» в соответствии с пунктом 4.6. Правил; 3.1.7. «Судовые аварии, удары и последствия», пункт 4.5. Правил; 3.1.8. «Терроризм, диверсия и последствия» в пунктах 4.8. Правил; 3.2. Исключения: 3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховым случаем и не возмещаются ущерб и расходы вытекающие из убытков, понесенных в результате распада Провода как выключен из страхового покрытия.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Имущество подлежит страхованию на территории Страхователя по адресу: Московская область, Рузский городской округ, с. Ручьи, д. 39.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Размер страховой премии составляет 111 350,24 (Сто четырнадцать тысяч пятьсот двадцать и 24 000) рублей. 5.2. Страховая премия начисляется в безналичном перечислении средств на расчетный счет Страхователя. 5.3. Страховая премия подлежит оплате в следующем порядке: - единовременным платежом по началу действия договора страхования

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00:01 часа 24 июня 2021 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за датой уплаты страховой премии, и действует до 24:00 часа 23 июня 2022 г.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Страхователь [подпись] Страховщик [подпись]

7.1. Страхователь обязан: 7.1.1. в период действия настоящего договора обращаться к Страховщику в соответствии со списком условий настоящего договора (исключая страховой случай, срок страхования и т.д.); 7.1.2. немедленно сообщать об убытке Страховщику и представлять в письменном виде доказательства убытка по факту; 7.1.3. за получение страховой выплаты в соответствии с условиями договора страхования. 7.2. Страхователь обязан: 7.2.1. при заключении настоящего договора (заключить Страховщику) предоставить информацию, необходимую для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков, если эти обстоятельства не известны и не известны Дать согласие Страховщику. Существенные изменения, влияющие на вероятность наступления страхового случая и на условия осуществления страхования, подлежат уведомлению Страховщика; 7.2.2. уведомлять Страховщика обо всех изменениях или существенных договора страхования и своевременно сообщать об этом Страховщика; 7.2.3. обеспечивать реальность страховой премии в размере и порядке, определенном настоящим договором; 7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления страхового случая, предоставить Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая и обстоятельства, способствовавшие наступлению страхового случая, а также предоставить Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.5. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая, а также предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.6. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.7. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.8. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.9. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.10. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.11. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.12. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.13. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.14. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.15. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.16. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.17. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.18. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.19. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.20. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.21. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.22. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.23. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.24. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.25. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.26. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.27. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.28. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.29. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.30. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.31. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.32. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.33. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.34. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.35. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.36. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.37. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.38. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.39. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.40. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.41. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.42. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.43. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.44. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.45. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.46. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.47. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.48. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.49. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.50. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.51. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.52. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.53. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.54. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.55. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.56. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.57. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.58. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.59. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.60. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.61. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.62. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.63. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.64. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.65. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.66. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.67. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.68. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.69. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.70. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.71. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.72. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.73. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.74. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.75. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.76. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.77. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.78. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.79. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.80. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.81. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.82. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.83. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.84. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.85. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.86. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.87. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.88. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.89. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.90. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.91. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.92. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.93. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.94. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.95. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.96. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.97. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.98. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.99. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая; 7.2.100. предоставлять Страховщику все необходимые документы, подтверждающие факт наступления страхового случая;



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	Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00 46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc	1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

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

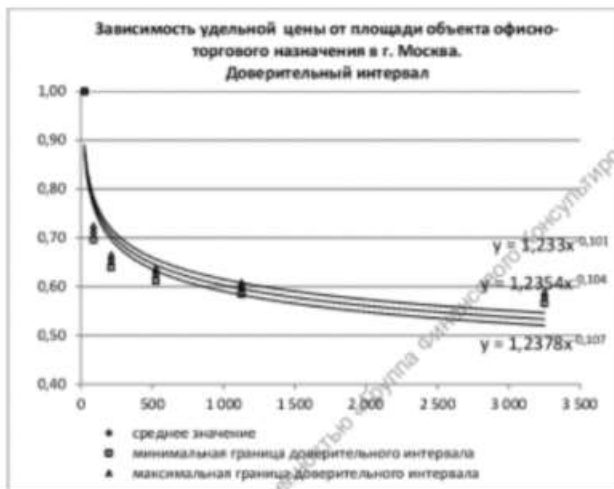


Рис. 72¹⁷

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Относительная удельная цена земельного участка, расположенного в зоне связи 10 км от МКАД, но не далее МКАД, и удельная цена земельного участка, расположенного в зоне между МКАД и Московским большим кольцом (МКБ)	1,08	1,04	1,15
Относительная удельная цена земельного участка, расположенного в зоне между МКАД и МКБ, и удельная цена земельного участка, расположенного за пределами МКБ	1,10	1,06	1,19

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

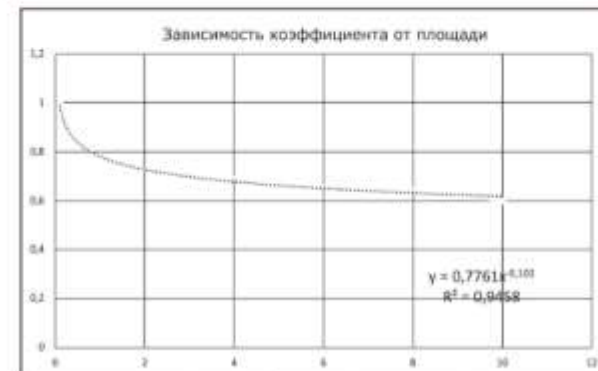
** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «краснота, ровность, населенность пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Относительная удельная цена земельного участка, расположенного на первой линии крутой магистральной улицы, и удельная цена земельного участка, расположенного внутриквартально	1,17	1,08	1,27
Относительная удельная цена земельного участка, расположенного на первой линии изогнутой второстепенной улицы, и удельная цена земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11

5. Общая площадь*

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



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





Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,90	0,84	0,87	0,83	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта для продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,91	0,84	0,87	0,83	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,87	0,79	0,83	0,77	0,73
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижней границы - для объектов, расположенных на территориях с низкой плотностью застройки; для объектов большой площади

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.



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 ИЖС	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 ИЖС	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 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
Страница 119 из 131



**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. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

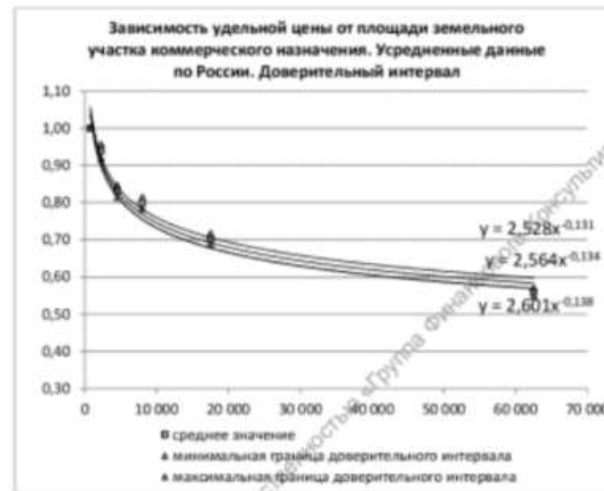


Рис. 19

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 (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		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 арендных каникул в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет проведено 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: оценка 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 складские 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 складские 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
Отсутствие удаленной от земель участка, обеспеченная электроснабжением, в удаленной от земельных участков, не обеспеченная электроснабжением с возможностью подключения	1,12	1,08	1,17
Отсутствие удаленной от земель участка, обеспеченная газоснабжением, в удаленной от земельных участков, не обеспеченная газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,08	1,11
Отсутствие удаленной от земель участка, обеспеченная прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) в удаленной от земельных участков, не обеспеченная прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,08	1,08	1,14

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отсутствие удаленной от земель участка, наличие технических условий (ТУ) по подаче/получению коммунальных и удаленной от земельных участков с коммунальными по границе	1,07	1,04	1,12
Отсутствие удаленной от земель участка с коммунальными по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) в удаленной от земельных участков, не имеющая коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,07	1,08	1,13

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отсутствие удаленной от земель участка наличия ИРД, в удаленной от земельных участков, не имеющая ИРД	1,11	1,07	1,16

7. Вид разрешенного использования земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отсутствие удаленной от земель участка с категориями «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «торговая торговля», в удаленной от земельных участков с категориями «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «офисная деятельность»	1,18	1,08	1,16
Отсутствие удаленной от земель участка с категориями «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «торговая торговля», в удаленной от земельных участков с категориями «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «гостиница»	1,12	1,04	1,17



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Продам здание, 1826 м²" (For sale building, 1826 m²). The price is listed as "250 000 000 Р" (250,000,000 RUB) with a sub-price of "138 911 Р/кв.м". The listing includes a large photo of a building and a street, a contact number "8 958 464-90-74", and the name of the real estate agency "Penny Lane Realty". Below the main photo are several smaller thumbnail images. The listing also includes a "Подписаться на продавца" (Subscribe to the seller) button and the seller's name "Шашунов Виктор".

Продам здание, 1826 м²

250 000 000 Р
138 911 Р/кв.м

8 958 464-90-74

"Penny Lane Realty"
Компания
На Avito с апреля 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Шашунов Виктор

№ 2312682756 (14 (+))

О здании
Общая площадь: 1826 м²

Расположение
Московская область, г. Истра, д. Холщавки, 3В [Прозвать карту](#)

Описание
Номер лота на нашем сайте: 31906. Истринский р-н Букаровское Холщавки 3
Здание общей площадью 1826 кв. м. Торговый дом ПЕРЕКРЕСТОК 1300 м2.
Предприятие общественного питания KFC 305 м2. Здание с благоустроенной
территорией располагается на участке около 10 000 м2 доходность 12%

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

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

50 000 000 Р [Расчитать стоимость](#)
 680 700 \$ или 577 900 €
 Оценка (стоимость)

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
 +7 706 337 14 27

[Автор объявления](#)

Поделись объявлением:

Расположение:
 Местоопределение: [Россия, Пензенская область, район: новопетровское, ул. Советская, 41](#)

Информация об помещении	Состояние и оснащение
420 М² Площадь	Количество этажей: 1
1 Этаж	

Описание объекта
 Новая лота на новом сабте: 21523. Газовый арочный бизнес - арендатор Питерочка, здание магазина 400к, участок 7 соток. Собственная парковка, первая линия волюковского шоссе. Здание газифицировано. Договор аренды с 2017 года на 7 лет. Дополнительно получается еще 30 соток с прилегающей территорией вдоль шоссе.

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

Объект-аналог №1 для расчета земельного участка

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a commercial plot of 82 sotki in the Nesterovo settlement area, Moscow region. The price is 7,899,999 rubles. The listing includes a map, a profile of the agent Tatiana Bolotova, and a sidebar with other property listings.

Коммерческая земля, 82 сот.
 Московская область, Рузский городской округ, Нестерово деревня. На карте
 Митинское шоссе, 77 км от МКАД | Можайское шоссе, 77 км от МКАД

7 899 999 Р
 96 342 Р за сот.

Татьяна Болотова
 Профи
 Документы всегда проверены
 4.8 ★★★★★ 11 отзывов
 Опыт работы: 2000 часов
 Сделано 25 объектов

+7 967 036-56-30

82,0 сот. Участок поселений
 Площадь Категория

Продать 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.
[Позвонить телефону](#)

ЕЦ Plaza Бетанка
 82 сотки в п.п. 1 км от метро. Продажа объектов, инвестиция для пенсионного дохода, развитие БИ.
 Продажа (вызов в метро) +7 (495) 172-88-99

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 🔍 📄 ⭐ ⚙️ 👤 ⋮

Тучково · Недвижимость · Земельные участки · Участки · Лесной (ИЖС)

Участок 50 сот. (ИЖС)

👍 Добавить в избранное 📌 Добавить закладку 12 января в 12:28



6 500 000 ₽
130 000 ₽ за сотку

Кредит наличными под залог:
Оформить в Тинькофф. Подобрать

8 958 758-03-55

Написать сообщение

Маски
Частное лицо
На Avito с апреля 2011

№ 2109116539, ☎ 2171 (+2)

«Петрово-Дальнее»: продажа домов в кп премиум-класса

Узнать больше

Дуплексы в Новой Москве от 12,25 млн р.
11 000 000 ₽

Узнать больше

Узнать больше

Об участке

Площадь: 50 сот. Расстояние от МКАД: 66 км

Расположение

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

Описание

Земельный участок под АЭС, 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.

Сообщения

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

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

Московская область, Рузский г.в., д. Нестерово
Мохайское шоссе, 66 км

6 500 000 Р
130 000 Р за сотку

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф. Г.Саратов

8 958 758-03-55

Написать сообщение

Максим
Частное лицо
На Avito с апреля 2011

№ 2109116539. ⇄ 2171 (+3)

«Петрово-Дальнее»: продажа домов в кл премиум-класса

Узнать больше petrovodalee.ru

Описание

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

Расположен на территории Рузского района, д.в. Нестерово.

Кадастровый номер участка 50-19-0040405-10

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Под размещение торговой галереи. Можно поменять в зависимости от того, что хотите построить.

Земельный участок прилегает к автодороге А-108 (Большое Бегонное Кольцо), и расположен непосредственно на перекрестке Дороково-Руза-Тучково.

Договор долгосрочной аренды, до 2047 года, зарегистрирован в Росреестре. После застройки можно выкупать.

Разработан и утвержден Проект планировки земельного участка.

Разработан и утвержден Градостроительный план земельного участка.

произведено пригвардирование к электросетям ОАО «МОСЭСК», 40 кВт.

Присоединение к линии холодного водоснабжения.

Водоотвод в собственности, (250 метров).

Вся правоустанавливающая и исходно-разрешительная документация оформлена на юридическое лицо. Продажа по переуступке или вместе с юр. лицом.

Арендные платежи осуществляются регулярно.

Задолженность по налогам и сборам отсутствует.

Отчетность регулярно сдается.

Расчетный счет в банке НЕ открыт. Арендная плата вносится Ген. Директором. Все арендные платежи идут в счет предприятия.

Сейчас установлен забор, обустроена въездная группа, есть пост охраны и калитка. Чётко видны рельеф и границы участка.

Для ознакомления с документами создан сайт, где есть все документы для подробного ознакомления. Предоставлю. Могу на почту, диск, или любым другим способом.

Звоните, спрашивайте.


Показать

Похожие объявления

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

Объект-аналог №3 для расчета земельного участка

avito.ru/mozhaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_1878611789



1 500 000 Р
115 304 Р за соту
Кредит наличными: Оформить в Тинькофф: Проверить

8 958 709-41-14


АН РентСтройНедвижимость
Агентство
На Авито с июля 2015
Завершено 425 объявлений

34 объявления пользователи
Подписаться на продавца

Ссылочная ссылка: Спец.

№ 1878611789, ☎ 5542 (+7)

на участки на -50%
Учась Большая | Показать



**«Петрово-Дальнее»;
продажа домов в кп
премиум-класса**
Учась Большая | Показать

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 назначения.
Категория земель: Земли населенных пунктов (земли 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!
Оснащен проектом в подрядах и подключенны электричества (любые мощности) и газ. 50 18 0070211 905
Прямая продажа от собственника!

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Сообщения

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



Передан через Диадок 18.02.2022 15:05 GMT+03:00
46b32d3b-4979-46f3-a762-8b1fde6bd4bc
Страница 130 из 131

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	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	18.02.2022 15:05 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	023FE7F8002CADC4B742E74B5601AFAC77 с 18.05.2021 17:56 по 18.05.2022 17:56 GMT+03:00	18.02.2022 15:30 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа