



03 марта 2021 г.

Отчет об оценке №20210303-1

## **КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо пять»**

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



Конфиденциально

03 марта 2021 г.

Внимание:

Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять» Коротковой Юлии Алексеевны

Уважаемая Юлия Алексеевна,

В соответствии с условиями договора №13032017/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 13 марта 2017 г. и заданием на оценку №8 от 26 февраля 2021 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 03 марта 2021 г.

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

**139 236 000 (Сто тридцать девять миллионов двести тридцать шесть тысяч) рублей, без НДС, округленно, в том числе:**

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **123 434 000 (Сто двадцать три миллиона четыреста тридцать четыре тысячи) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **15 802 000 (Пятнадцать миллионов восьмьсот две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

## Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

## Сокращения и аббревиатуры

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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	24
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	40
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Приложения</b>	73

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729</li><li>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120</li></ul></li></ul>
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729</li><li>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120</li></ul></li></ul>
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)</li></ul>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Активо пять»</li></ul>
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Аренда, доверительное управление</li><li>▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, Объект оценки рассматривается без учета ограничений (обременений) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять». Иное использование отчета не предусмотрено
Дата оценки	▶ 03 марта 2021 г.
Денежная единица для измерения стоимости	▶ Российский рубль
Тип отчета об оценке	▶ Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 1.11. Договора и другим нормативным правовым актам Российской Федерации, Международных стандартов оценки и международных стандартов финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13
Необходимость юридической экспертизы прав на объект оценки	▶ Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты</li><li>▶ 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</li><li>▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях</li><li>▶ 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</li><li>▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость</li><li>▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку</li></ul>

### Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ 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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	9
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	24
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	40
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Приложения</b>	73

### Информация о федеральных стандартах оценки

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

### Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

### Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	24
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	40
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Приложения</b>	73

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него. После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете от оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 26.02.2021 г. Дата оценки 03.03.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	24
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	40
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Приложения</b>	73

## Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять»:
  - Юридический и почтовые адреса: 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 16
  - ОГРН: 1077759966756
  - ИНН 7723627413 / КПП 770401001
  - Дата присвоения ОГРН: 10 сентября 2007 г.

## Реквизиты Исполнителя

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

## Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик

## Подтверждение квалификации оценщика

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

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика</li><li>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Иные организации и специалисты не привлекались</li></ul>

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	
▶ Основные факты и выводы	17
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	24
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	40
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Приложения</b>	73

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №13032017/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 13 марта 2017 г. и задание на оценку №8 от 26 февраля 2021 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20210303-1 от 03 марта 2021 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729</li> <li>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120</li> </ul>
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 03 марта 2021 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 26 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>▶ 155 267 000 рублей, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 123 205 000 рублей, без НДС</p>

Итоговая величина стоимости  
Объекта оценки

- ▶ 139 236 000 (Сто тридцать девять миллионов двести тридцать шесть тысяч) рублей, без НДС, округленно, в том числе:
  - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: 123 434 000 (Сто двадцать три миллиона четыреста тридцать четыре тысячи) руб., без НДС, округленно
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: 15 802 000 (Пятнадцать миллионов восемьсот две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно

Ограничения и пределы  
применения полученной  
итоговой стоимости

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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового  
Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки	20
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	24
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	40
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Приложения</b>	73

## Здание торгового центра



Источник: Данные осмотра

## Здание торгового центра, внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

## Описание Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
  - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Здание с кадастровым номером 50:30:0000000:1729 и земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507:120 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового центра «Город»
- ▶ Отдельно стоит отметить, что на Дату оценки собственником заключены долгосрочные договоры аренды на помещения общей площадью 2 908,9 кв. м
- ▶ Торговый центр обеспечен парковочными местами (открытая парковка)

## Описание местоположения Объекта оценки

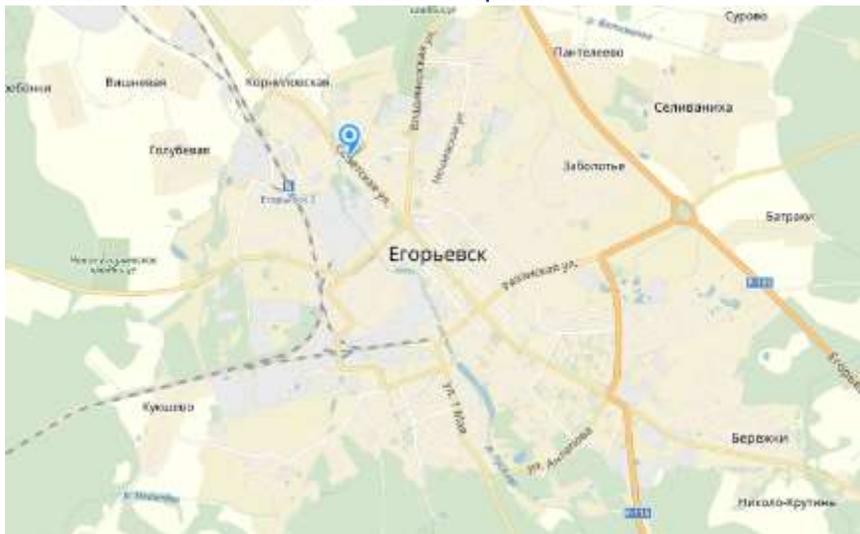
- ▶ Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4
- ▶ г. Егорьевск – город в Московской области. Расположен в 101 км к юго-востоку от г. Москвы (89 км от МКАД)
- ▶ Транспортная доступность: Объект оценки расположен в северной части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

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



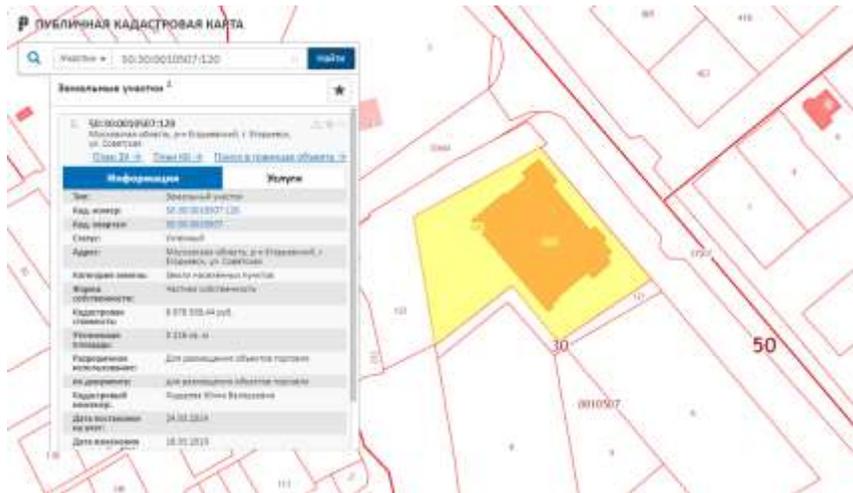
Источник: Открытые источники

Описание объекта недвижимого имущества (здания)

Характеристика	Значение
Адрес по данным Росреестра	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4
Тип объекта	нежилое здание
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	по назначению
Общая площадь, кв. м	3 320,9
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6
Высота потолков, м	2,37-3,70
Количество этажей	2, техэтаж
Год постройки	2007, пристройка 2013
Материал стен	кирпич
Перекрытия	монолитные железобетонные
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление, газоснабжение
Физическое состояние здания	хорошее
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Наличие парковки	имеется
Тип планировки	преобладает зальная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №50-0-1-264/4306/2019-1068 от 11.11.2019 г.
Кадастровый номер	50:30:0000000:1729
Кадастровая стоимость, руб.	130 675 550,29

Источник: Данные Компании

Схема земельного участка на публичной кадастровой карте



Источник: Открытые источники

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

- ▶ Выписка из ЕГРН №50-0-1-264/4306/2019-1068 от 11.11.2019 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №50-0-1-264/4306/2019-1069 от 11.11.2019 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на здание от 07.06.2015 г.
- ▶ Кадастровый паспорт земельного участка от 23.08.2015 г.
- ▶ Технический паспорт на здание по состоянию на 15.07.2014 г.
- ▶ Долгосрочный договор аренды №ЕГ-09 от 08.08.2013 г.
- ▶ Договор аренды №А5/19-18 от 08.10.2019 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества №683/19/166/918 от 14.08.2019 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Описание земельного участка

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

Источник: Данные Компании

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

### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	40
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11		
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13	<b>Приложения</b>	73
<b>Основные факты и выводы</b>	16		
<b>Описание Объекта оценки</b>	19		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	25		
▶ Краткая характеристика региона	28		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	32		
▶ 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	37		

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

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

Источник: EIU

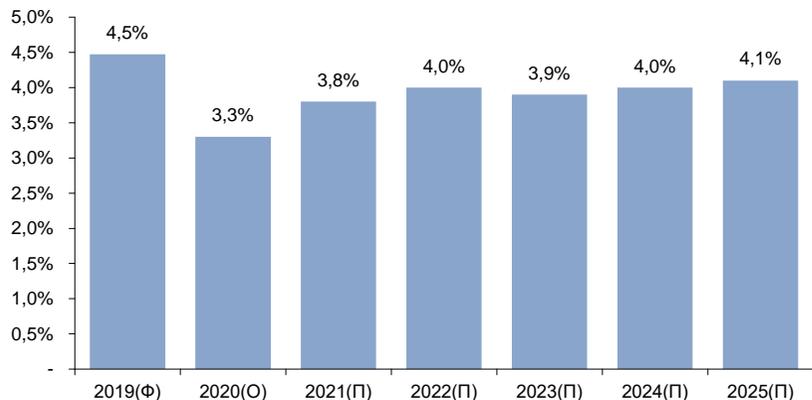
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3 кв. 2020 г. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г
- Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре). Продолжается уверенный рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), деревообработке, легкой промышленности. Улучшились показатели в отраслях машиностроения и металлургическом комплексе, а также в нефтепереработке
- В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Показатели сбора зерновых и производства мяса и молока превышают уровни прошлого года. Вместе с тем отрицательный вклад в динамику отрасли по-прежнему вносит сокращение сбора сахарной свеклы, подсолнечника, картофеля и других овощей, что также стало одним из факторов снижения выпуска в пищевом комплексе (-0,5% г/г в ноябре). Кроме того, в ноябре сократилось производство куриных яиц (-2,7% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее)
- Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре)
- Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г в октябре) за счет добычи нефтегазовых полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых). Снижение грузооборота транспорта также замедлилось – до -2,2% г/г с -3,8% г/г, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного).

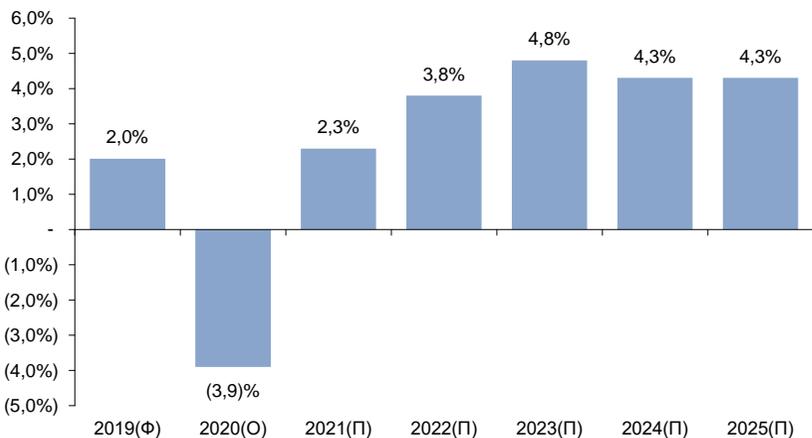
- Согласно исследованию Банка России, после провала во 2 квартале и быстрого отскока в 3 квартале, в октябре восстановление российской экономики продолжилось низкими темпами. Это связано с неравномерностью процесса восстановления в разных отраслях экономики и появлением новых неблагоприятных факторов. Так, активный рост экономической активности в квартале опирался на быстрое восстановление внутреннего спроса на потребительские товары и услуги. В то же время восстановление в нефтегазовом секторе, связанных с ним отраслях и в производстве промежуточных товаров происходило гораздо медленнее
- К началу 4 кв. производство потребительских товаров и их продажи практически достигли докоронавирусного уровня, что ограничило возможности дальнейшего роста в этой группе отраслей. В производстве потребительских услуг восстановление затормозилось из-за усиления самоограничений вследствие роста заболеваемости коронавирусом. Одновременно с этим замедлился рост в экспортных отраслях и отраслях промежуточного спроса
- При этом кредитная активность в сентябре сохранялась на высоком уровне, в том числе благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки. Это создавало дополнительный спрос в экономике, способствуя ее дальнейшему восстановлению.
- Отрицательный разрыв выпуска в российской экономике осенью продолжил постепенно сокращаться. Быстрое восстановление потребительского спроса привело к более быстрому сокращению разрыва выпуска в потребительских отраслях, несмотря на сохраняющееся значительное отставание от докоронавирусного уровня в ряде отраслей сферы потребительских услуг, доля которых в потреблении мала. Значительная часть сохраняющегося разрыва выпуска оказалась сконцентрирована в нефтегазовом комплексе и связанных с ним отраслях. Такая структура разрыва выпуска в экономике предполагает менее выраженное дезинфляционное влияние на ИПЦ со стороны совокупного спроса
- Динамика оперативных индикаторов состояния деловой активности указывает на признаки стабилизации экономической динамики в октябре вблизи сентябрьских уровней при отсутствии выраженной реакции на ухудшение эпидемиологической ситуации, за исключением некоторых секторов услуг
- Косвенные индикаторы указывают на то, что уровень производственной активности в октябре стабилизировался на уровне сентября. Отставание от значений прошлого года уровня потребления электроэнергии, индикатора активности в энергоёмких промышленных отраслях, в октябре оставалось умеренным, как и в сентябре
- Фактором риска для динамики экономической активности является дальнейшее ухудшение эпидемиологической ситуации. Сохраняющаяся повышенная неопределенность уже сейчас выступает одним из факторов, которые могут сдерживать восстановление российской экономики в ближайшие кварталы

### 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

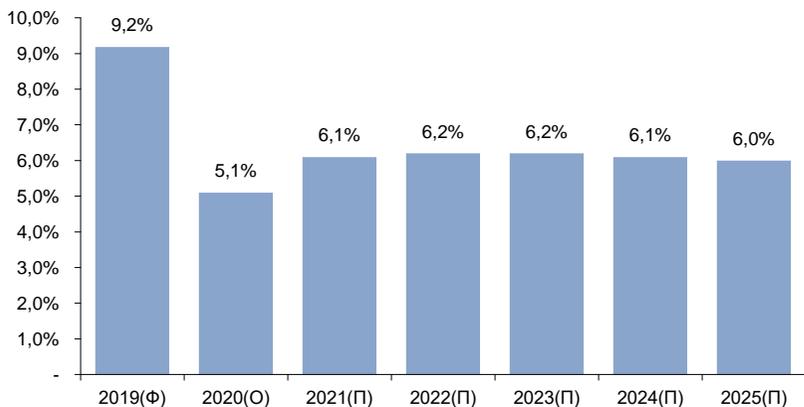
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным исследования МЭР, в ноябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 4,4% г/г (4,0% г/г в октябре). По отношению к предыдущему месяцу темпы инфляции увеличились до 0,71% м/м (после 0,43% м/м в октябре), с исключением сезонного фактора – до 0,57% м/м SA1 (0,50% м/м SA1 месяцем ранее). Основной вклад в увеличение темпов инфляции в ноябре внесли продовольственные товары: рост цен в данном сегменте ускорился до 1,3% м/м после 0,6% м/м в октябре
- ▶ Согласно данным Росстата, в декабре 2020 г. инфляция составила 0,8% после 0,7% в ноябре и 0,4% в октябре. За год потребительские цены выросли на 4,9%. В ноябре годовая инфляция составляла 4,4%. Продовольственные товары в декабре 2020 г. подорожали на 1,5%, непродовольственные товары – на 0,4%, услуги – также на 0,4%. Цены на продовольственные товары за 2020 г. выросли на 6,7%, на непродовольственные – на 4,8%. Услуги стали дороже на 2,7%
- ▶ Банк России в декабре повысил свой прогноз по годовой инфляции с 3,9-4,2% до 4,6-4,9%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2020 г. составит 3,3%, в 2021 г. – 3,8%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ Согласно данным Банка России, инфляционное давление с поправкой на влияние временных и разовых факторов находится вблизи 4% при сохранении высокой волатильности в динамике различных ценовых показателей. Мягкая денежно-кредитная политика способствует дальнейшему восстановлению экономической активности и внутреннего спроса. Это ограничит дезинфляционные риски в 2021 г. и, при отсутствии дополнительных шоков, обеспечит годовую инфляцию в диапазоне 3,5 – 4,0% по итогам следующего года

### Платежный баланс

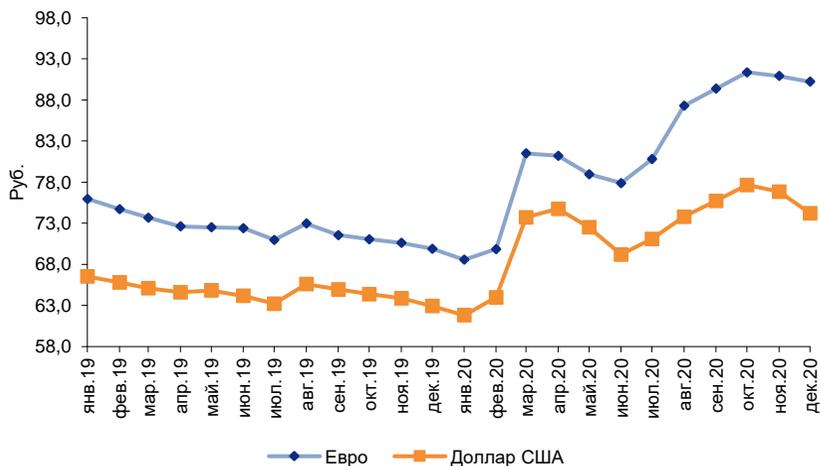
- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-ноябре 2020 г. положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации сложилось в размере 29,1 млрд долларов США против 65,7 млрд долларов США в январе-ноябре 2019 г. В динамике показателя ключевую роль сыграло сжатие профицита торгового баланса на фоне неблагоприятной международной ценовой конъюнктуры и снижения поставок основных товаров российского экспорта в натуральном выражении, частично нивелированное уменьшением отрицательного сальдо других компонентов счета текущих операций
- ▶ Международные резервы России на 25 декабря составили 592,4 млрд долл. США. По состоянию на 18 декабря международные резервы равнялись 593,6 млрд долл. США. Таким образом, за неделю они уменьшились на 1,2 млрд долл. США, или на 0,2%. Как говорится в сообщении ЦБ, резервы снизились в результате совокупного отрицательного влияния курсовой переоценки и операций по счетам Минфина. Неделий ранее резервы выросли на \$6,5 млрд

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



Источник: IHS Markit  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Курсы доллара США и евро в 2019 - 2020 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам Банка России, в сентябре впервые с начала пандемии снизился сезонно сглаженный уровень безработицы. Постепенно восстанавливается спрос на рабочую силу, в том числе со стороны наиболее пострадавших в период пандемии отраслей. Общая численность безработных в России в ноябре снизилась на 78 тыс. человек по сравнению с октябрем и составила 4 млн 616 тыс. человек. то третий месяц подряд, в котором фиксируется численное сокращение с начала пандемии коронавируса. В октябре снижение составляло 83 тыс.
- ▶ Согласно данным МЭР, в октябре темпы роста заработных плат замедлились. Номинальная заработная плата увеличилась на 4,5% г/г (+6,0% г/г в сентябре), рост в реальном выражении составил 0,5% г/г после 2,2% г/г месяцем ранее
- ▶ По данным Росстата рост реального размера заработной платы в РФ в октябре 2020 г. составил 0,5% в годовом выражении после роста на 2,2 в сентябре, 0,1% в августе, на 2,9% в июле, на 0,6% в июне, 1,0% в мае, снижения на 2% в апреле, роста на 5,9% в марте, 5,7% в феврале и 6,5% в январе

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, курс рубля к доллару укрепился в ноябре по сравнению с октябрем на 0,7% по номинальному курсу против снижения на 2,5% месяцем ранее. Средний номинальный курс доллара за ноябрь равнялся 77,03 рубля (против 77,59 рубля в октябре), средний курс с начала года — 71,75 рубля за доллар
- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро в ноябре на 0,2% по номинальному курсу против снижения в октябре на 2,2%, а по реальному оно оценивается в 0,8% (против снижения 2,2% за октябрь). Ослабление к декабрю 2019-го — 23,3% и 20,6% соответственно. За десятимесячный период (по сравнению с аналогичным периодом прошлого года) ослабление рубля к евро составило 10,6% по номинальному курсу, а по реальному оно оценивается в 8,3%
- ▶ Средний номинальный курс евро в ноябре — 91,08 рубля (против 91,29 в октябре). Средний курс января — ноября 2020-го равен 81,35 рубля за евро
- ▶ Средний номинальный курс доллара в декабре 2020 г. — 74,2167 рубля. Средний курс евро — 90,2087 рубля за евро. По состоянию на 31 декабря 2020 г. курс доллара составил 73,8757 руб./долл., а курс евро – 90,6824 руб./евро

**Согласно оценкам Банка России, спад ВВП за 2020 г. составит 4-5%. Оперативные индикаторы экономической активности указывают на паузу в восстановлении экономики в 4 квартале. Однако ухудшение эпидемической обстановки в России и в мире оказывает существенно менее значимое сдерживающее влияние на экономику, чем во 2 квартале. Это связано с точечным характером ограничительных мер и адаптацией граждан и предприятий к новым условиям. С учетом этого, а также более высоких, чем ожидалось, данных за 3 квартал снижение ВВП в 2020 г. может составить около 4%. По оценкам Банка России в 1 квартале 2021 г. годовая инфляция в России составит около 5%, вернется к 4% в середине года**

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

## Краткая характеристика региона (2/2)

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

### Транспорт

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

### Краткая характеристика г. Егорьевска

#### Основная информация

- ▶ г. Егорьевск – город в Московской области России. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноименное муниципальное образование городской округ Егорьевск
- ▶ Площадь города – 29 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 73 766 чел. (2018 г.)
- ▶ Расположен в 101 км к юго-востоку от г. Москвы (89 км от МКАД), в Мещёрской низменности, на реке Гуслица (приток Нерской), связан со столицей прямой автодорогой (Москва — Касимов)

#### Экономика

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

#### Транспорт

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

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

## Ценообразующие факторы

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

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

### Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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

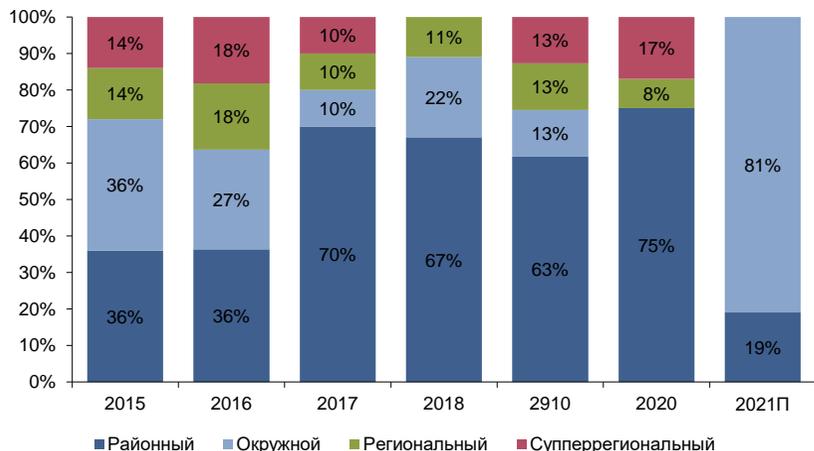
Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обременение объекта договорами аренды</li> <li>• Сервитуты и общественные обременения</li> <li>• Качество права на земельный участок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

Источник: Анализ Исполнителя

### Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

## Структура предложения новых ТЦ по классификациям в Московском регионе в 2015-2021П гг., % от общего количества объектов



Источник: Colliers International, 4 кв. 2020 г.

## Ввод в эксплуатацию и уровень вакантных помещений



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

## Анализ рынка торговых помещений г. Москвы

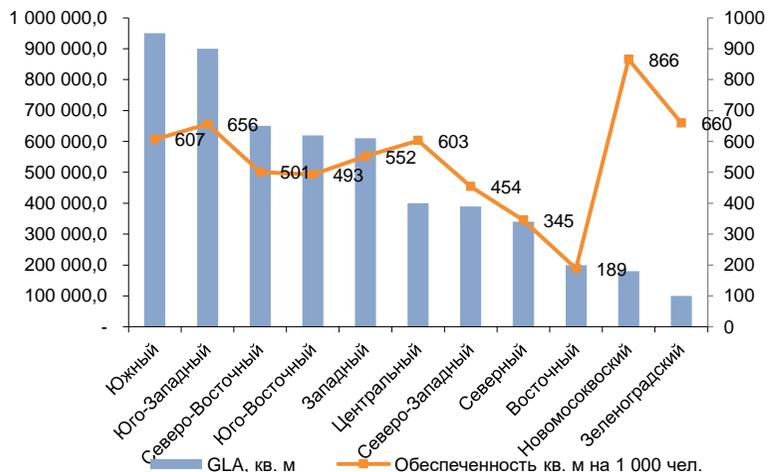
### Предложение

- ▶ Согласно исследованию Colliers International, во 2 кв. 2020 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами «Столица» (GLA 8,5 тыс. кв. м), The Outlet Moscow (GLA 19,7 тыс. кв. м) и Kvartal West (GLA 66,0 тыс. кв. м). Всего по итогам 1 пол. 2020 г. было введено четыре торговых объекта с суммарной арендопригодной площадью 284,2 тыс. кв. м. Это самый высокий показатель ввода за 6 мес. 2020 г. за последние 5 лет. Общий объем торговых площадей, введенный в 1 пол. 2020 г., составил больше половины (61,1%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2020 г.
- ▶ По результатам 1 пол. общее предложение торговых площадей в Москве составило 7 645 тыс. кв. м — таким образом, на 1 000 жителей приходится 603 кв. м торговых площадей
- ▶ По данным CBRE, объем нового ввода по итогам 2020 г. может составить 360 тыс. кв. м. Сроки открытия крупных объектов девелоперами по-прежнему не переносятся на 2021 г.
- ▶ Наиболее обеспеченным торговыми площадями округом Москвы остается Новомосковский, в первую очередь в силу низкой плотности населения (1 247 кв. м на 1 000 человек), наименее — Восточный (115 кв. м на 1 000 человек). Наибольший прирост обеспеченности за 1 пол. 2020 г. наблюдался в Южном (+17,0%), Западном (+10,5%) и Новомосковском (+2,5%) округах
- ▶ С точки зрения географического распределения наибольшая доля арендопригодной площади по объектам, запланированным к открытию в 2020 г., находится в ЮАО (49,5%), ВАО (16,6%) и ЗАО (15,8%), наименьшая — в САО (3,1%) и ЮВАО (1,5%)
- ▶ По итогам года обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей в Московском регионе выросла до 611 кв. Объем ввода в 2020 г. стал самым высоким за последние четыре года
- ▶ Несомненно, пандемия сыграла огромную роль в изменении деятельности ритейлеров и девелоперов и скорректировала их планы развития. Функционирование ритейла активно менялось на фоне трансформации покупательских моделей поведения и базовых привычек потребителей в связи с принудительным локдауном и ограничениями, обусловленными попытками сдержать распространение COVID-19

### Спрос

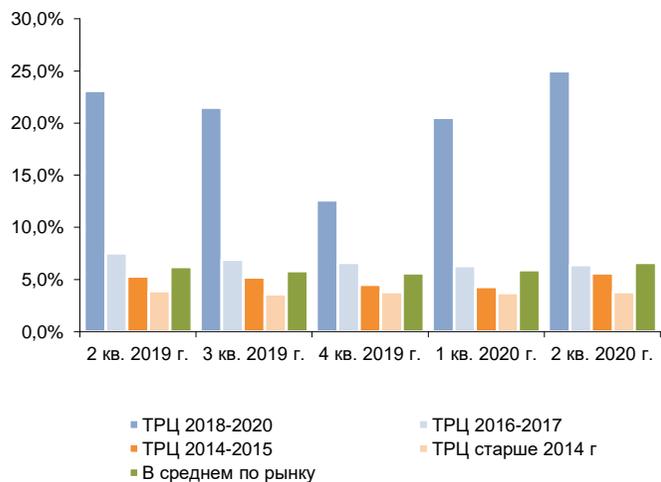
- ▶ По данным компании Colliers International в первые 6 месяцев 2020 г. на московский рынок вышло 12 новых международных брендов, большая часть открытий представлена в формате корнеров в ЦУМе. Среди последних открытий можно выделить датский мебельный магазин JYSK в ТДК «Тройка», бренды одежды и аксессуаров Casablanca. Low Classic и Gu De в ТД «ЦУМ»
- ▶ Большинство ритейлеров со 2 кв. предпринимали активные меры по сокращению расходов: вели переговоры по достижению оптимальных для себя условий аренды, корректировали выбор поставщиков, снижали затраты на рекламу, оптимизировали число магазинов и расширяли использование онлайн-каналов торговли. Оптимизационные меры в первую очередь принимались на фоне сокращения спроса на товары, которые покупатели не рассматривали как необходимые. В частности, одним из таких пострадавших сегментов стали ювелирные изделия — ряд ритейлеров и производителей

## Обеспеченность и распределение торговых площадей по административным округам г. Москвы



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

## Средний уровень свободных площадей на конец периода в объектах по году открытия объектов, %



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

- ▶ Сегмент общественного питания также пострадал в период ограничительных мер из-за невозможности осуществлять полноценную деятельность (заведения работали только навынос). На помощь ресторанам и кафе пришли как крупные операторы онлайн-доставки еды (Delivery Club и «Яндекс.Еда»), так и продуктовые ритейлеры. Совместными усилиями фуд-ритейлеры «ВкусВилл», «Перекресток» и «Лента» объединились с ресторанами и кафе — теперь на прилавках магазинов появилась готовая продукция заведений, таких как «АндерСон», рестораны сети Novikov Group, Oisii, «Рецептор», «Шоколадница» и др.
- ▶ В период вынужденной цифровизации многие непродовольственные ритейлеры начали осваивать продуктовые категории. Так, в ассортименте многих онлайн-магазинов и маркетплейсов (к примеру, Lamoda, OZON, «Ситилинк» и «Позитроника») появились или существенно были расширены линейки продуктов питания и хозяйственных товаров. Некоторые ритейлеры начали организовывать доставку товаров прямо со складов, минуя магазины
- ▶ В среднесрочной перспективе ожидается увеличение продаж напрямую со склада покупателя и появление новых решений для реализации этой модели продаж. Помимо этого, ритейлеры начали активно сотрудничать с другими категориями арендаторов, которые могут быть не взаимодополняющими

## Прогноз

- ▶ В 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 417,7 тыс. м<sup>2</sup> качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортнопересадочных узлов (ТЦ при ТПУ «Рязанская», ТЦ «Сказка» при ТПУ «Рассказовка»), и МФК («Смоленский Пассаж», «Флотилия» и др.), а также проекты, связанные с реконструкцией районных центров (16 проектов ADG Group).
- ▶ Стремительное развитие и качественное изменение транспортной системы Москвы, в частности развитие ТПУ, будут оказывать ощутимое влияние на дальнейшее преобразование рынка торговой недвижимости города за счет перераспределения транспортных и пассажирских потоков.
- ▶ С точки зрения географического распределения объектов 2021 г. лишь 12% всех арендопригодных площадей новых объектов, планируемых к открытию, расположены в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК). Объекты, расположенные между ТТК и МКАД, составят 59% от объема запланированного ввода, а проекты з МКАД — 28%.
- ▶ На предстоящий период с 2021 по 2023 г. прогнозируется улучшение основных социально-экономических показателей развития Москвы. Основой для восстановительного роста экономики станут реальный сектор, сфера торговли и услуг, инвестиции и увеличение потребительского спроса на фоне умеренного роста реальной заработной платы. Согласно прогнозу Минэкономразвития (от 03.11.2020), увеличение валового регионального продукта Москвы в 2021–2023 г. составит 3,3–3,4% в год. Рост реальной заработной платы — 2,3–3,5% ежегодно. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению составит 2–3% ежегодно. Благодаря росту деловой активности уровень официально зарегистрированной безработицы, выросший до 3% в текущем году, уже в 2021 г. снизится до естественного для Москвы уровня 0,4–0,5% экономически активного населения.

### 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	184 100	113 200	41 700	159 300	100 000
	Северо-восток	44 700	193 300	100 200	30 200	168 000	84 000
	Восток	44 800	287 400	119 200	30 000	192 700	86 600
	Юго-восток	46 000	297 000	130 900	44 700	192 800	115 300
	Юг	44 500	289 300	132 800	47 600	211 100	108 300
	Юго-запад	53 800	280 000	150 100	48 900	239 900	126 000
	Запад	47 500	283 000	133 700	36 600	245 500	123 900
	Северо-запад	38 600	280 600	125 700	38 600	182 500	108 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 700	176 800	92 800	40 000	131 700	69 000
	Северо-восток	25 500	192 700	74 100	25 000	123 000	64 700
	Восток	16 300	148 100	66 900	17 000	102 900	55 900
	Юго-восток	26 000	184 400	77 800	26 000	126 300	73 900
	Юг	24 000	190 000	95 700	36 800	127 400	83 600
	Юго-запад	24 700	215 500	92 900	24 700	150 000	74 900
	Запад	22 700	185 000	80 100	25 500	130 000	61 200
	Северо-запад	30 000	225 000	105 600	49 000	156 300	96 200
от ММК до БМК	Север	19 000	136 900	57 600	21 600	90 900	52 500
	Северо-восток	15 000	139 200	57 500	18 900	114 300	50 000
	Восток	15 100	117 100	53 300	20 000	85 400	45 500
	Юго-восток	15 600	124 200	51 000	18 700	96 600	48 300
	Юг	14 800	144 000	65 000	19 000	97 600	57 100
	Юго-запад	22 700	132 800	66 000	24 800	118 500	56 000
	Запад	20 800	143 000	71 100	16 000	115 800	53 400
	Северо-запад	22 100	170 900	68 800	17 800	120 900	60 600
за пределами БМК	Север	15 100	114 900	54 300	25 000	100 800	49 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	12 700	76 500	44 600	15 000	76 500	40 400
	Юго-восток	15 200	137 300	54 700	15 200	109 700	49 000
	Юг	14 400	133 300	56 400	20 000	115 000	52 400
	Юго-запад	16 500	83 000	47 000	20 000	80 000	36 000
	Запад	12 000	95 200	35 300	17 000	37 300	31 500
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

### 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	4 800	56 400	18 500	4 800	24 000	13 200
	Северо-восток	4 200	60 000	15 900	4 800	24 000	11 900
	Восток	4 800	61 200	19 100	4 500	25 000	12 300
	Юго-восток	6 400	54 900	19 400	4 800	28 800	13 100
	Юг	6 000	72 000	22 200	5 800	30 400	13 800
	Юго-запад	7 200	65 000	20 900	6 600	36 000	15 700
	Запад	5 300	51 000	19 300	5 300	34 200	14 600
	Северо-запад	5 000	55 900	18 800	5 000	31 200	13 800
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 900	39 600	14 300	3 600	20 600	9 800
	Северо-восток	3 600	36 000	13 700	4 200	18 000	8 700
	Восток	4 400	27 900	10 500	3 400	16 100	9 500
	Юго-восток	4 300	36 000	13 100	3 800	18 000	10 100
	Юг	4 200	40 900	15 500	4 200	24 000	11 900
	Юго-запад	4 800	36 000	15 500	4 500	23 700	11 900
	Запад	3 600	36 000	13 800	3 800	20 000	9 800
	Северо-запад	4 400	44 400	15 800	5 400	24 000	12 900
от ММК до БМК	Север	3 500	24 000	9 900	3 600	13 500	8 100
	Северо-восток	3 300	32 000	12 800	3 700	18 000	8 600
	Восток	2 900	28 400	10 500	3 500	11 100	7 000
	Юго-восток	3 500	29 100	10 200	3 000	18 000	9 300
	Юг	3 000	29 900	10 200	3 700	18 000	8 800
	Юго-запад	3 600	300	12 300	3 800	18 000	9 300
	Запад	4 200	27 300	11 200	4 800	18 200	9 500
	Северо-запад	3 600	30 000	11 200	3 700	18 000	9 400
за пределами БМК	Север	3 000	24 700	9 000	3 000	18 000	7 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 300	24 000	8 700	3 500	16 000	6 500
	Юго-восток	3 000	30 000	11 200	3 500	18 000	8 700
	Юг	3 000	27 600	9 900	3 600	18 000	8 500
	Юго-запад	3 500	25 000	9 300	3 600	14 400	8 200
	Запад	3 600	26 000	7 900	4 000	12 500	6 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

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

### Ставка капитализации

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

### Уровень недозагрузки

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

### Срок экспозиции

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

### Сроки экспозиции

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

- Анализ рынка аренды торговых объектов в Московском регионе, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость аренды для данных объектов составляет от 38 462 до 98 237 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 60 758 руб./кв. м/год
- Критерии для составления выборки:
  - Расположение за пределами Московского малого кольца, восточное, юго-восточное и южное направления
  - Тип объекта – торговые и смешанные объекты
- Выборка представлена в таблицах далее

Предложения по продаже объектов торгового назначения в Московской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв, м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Воскресенский район, Воскресенск, Железнодорожная улица, 18Б, ш. Новорязанское (81 км до МКАД)	2618,6	125 000 000	47 735	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251093120">https://www.cian.ru/sale/commercial/251093120</a>
Коломна, Озерское шоссе, 5Б, ш. Новорязанское (97 км до МКАД)	1466,0	90 000 000	61 392	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251942489">https://www.cian.ru/sale/commercial/251942489</a>
Коломна, Посадская улица, 1, ш. Новорязанское (95 км до МКАД)	110,0	6 100 000	55 455	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242795171">https://www.cian.ru/sale/commercial/242795171</a>
Серпухов городской округ, с. Липицы, площадь 178 авиаполка, 4, ш. Симферопольское (85 км до МКАД)	109,3	6 960 000	63 678	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249380713">https://www.cian.ru/sale/commercial/249380713</a>
Орехово-Зуевский городской округ, д. Абрамовка, ш. Егорьевское (90 км до МКАД)	201,4	8 990 000	44 638	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246037592">https://www.cian.ru/sale/commercial/246037592</a>
Воскресенский район, Белоозерский пгт, Российская улица, 2, ш. Новорязанское (57 км до МКАД)	1088,0	42 000 000	38 603	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/1441866">https://www.cian.ru/sale/commercial/1441866</a>
Воскресенский район, Воскресенск, Цемгигант мкр, улица Ленинская, 22, ш. Новорязанское (92 км до МКАД)	2140,0	162 000 000	75 701	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/1441535">https://www.cian.ru/sale/commercial/1441535</a>
Серпухов городской округ, пос. Большевик, улица Ленина, 7, ш. Симферопольское (80 км до МКАД)	274,0	16 000 000	58 394	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249561622">https://www.cian.ru/sale/commercial/249561622</a>
Коломна, улица Октябрьской Революции, 354, ш. Новорязанское (101 км до МКАД)	238,0	15 950 000	67 017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240301012">https://www.cian.ru/sale/commercial/240301012</a>
Серпуховский район, Серпухов, площадь Ленина, 3, ш. Симферопольское (84 км до МКАД)	361,0	26 000 000	72 022	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250909658">https://www.cian.ru/sale/commercial/250909658</a>
Коломна, Советская улица, 2/1, ш. Новорязанское (109 км до МКАД)	691,5	31 000 000	44 830	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/241197580">https://www.cian.ru/sale/commercial/241197580</a>
Серпуховский район, Серпухов, улица Ворошилова, 57, ш. Симферопольское (84 км до МКАД)	882,0	35 000 000	39 683	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/225930829">https://www.cian.ru/sale/commercial/225930829</a>
Серпуховский район, Серпухов, улица Ворошилова, 155, ш. Симферопольское (83 км до МКАД)	483,0	39 500 000	81 781	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/247886822">https://www.cian.ru/sale/commercial/247886822</a>
Чехов городской округ, Чехов, Вишневый бульвар, 1А, ш. Симферопольское (55 км до МКАД)	902,0	65 000 000	72 062	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194422395">https://www.cian.ru/sale/commercial/194422395</a>
Коломна, набережная Дмитрия Донского, 33, ш. Новорязанское (101 км до МКАД)	2600,0	100 000 000	38 462	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251644856">https://www.cian.ru/sale/commercial/251644856</a>
Ступино городской округ, с. Верзилово, Новое Ступино мкр, улица Петра Великого, с1, ш. Новокаширское (78 км до МКАД)	1500,0	120 000 000	80 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240157530">https://www.cian.ru/sale/commercial/240157530</a>
Коломна, улица Астахова, 4к2, ш. Новорязанское (99 км до МКАД)	12103,0	550 000 000	45 443	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/241197575">https://www.cian.ru/sale/commercial/241197575</a>
Чехов городской округ, Чехов, Симферопольское шоссе, 1, ш. Симферопольское (51 км до МКАД)	19341,0	1 900 000 000	98 237	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/14571929">https://www.cian.ru/sale/commercial/14571929</a>
Воскресенский район, Воскресенск, Новлянский мкр, улица Зелинского, 2, ш. Новорязанское (79 км до МКАД)	100,4	5 900 000	58 765	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251188876">https://www.cian.ru/sale/commercial/251188876</a>
Коломна, улица Девичье Поле, 2д, ш. Новорязанское (101 км до МКАД)	449,0	32 000 000	71 269	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243641895">https://www.cian.ru/sale/commercial/243641895</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>38 462</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>98 237</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>60 758</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

### Предложения по аренде объектов торгового назначения в Московской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./ кв. м/мес	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Московская область, Чехов городской округ, Чехов, Губернский мкр, улица Земская, 23А, ш. Симферопольское (50 км до МКАД)	500,0	280 000	6 720	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/202301516">https://www.cian.ru/rent/commercial/202301516</a>
Московская область, Воскресенский район, Воскресенск, Железнодорожная улица, 18Б, ш. Новорязанское (81 км до МКАД)	605,0	300 000	5 950	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/251091888">https://www.cian.ru/rent/commercial/251091888</a>
Московская область, Домодедово городской округ, с. Растуново, улица Заря, 150, ш. Каширское (35 км до МКАД), ш. Новокаширское (40 км до МКАД)	700,0	420 000	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/251690666">https://www.cian.ru/rent/commercial/251690666</a>
Московская область, Чехов городской округ, Чехов, Вишневый бульвар, 1А, ш. Симферопольское (55 км до МКАД)	900,0	630 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170674849">https://www.cian.ru/rent/commercial/170674849</a>
Московская область, Домодедово городской округ, с. Растуново, улица Заря, 150, ш. Новокаширское (40 км до МКАД), ш. Каширское (42 км до МКАД)	750,0	675 000	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/251692675">https://www.cian.ru/rent/commercial/251692675</a>
Московская область, Чехов городской округ, Чехов, улица Чехова, 16, ш. Варшавское (61 км до МКАД), ш. Симферопольское (54 км до МКАД)	586,0	879 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249176673">https://www.cian.ru/rent/commercial/249176673</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>5 950</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>18 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>9 512</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Предложения по продаже земельных участков в Московской области				
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Чехов городской округ, д. Горелово	2 000,0	1 200 000	600	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246750733">https://www.cian.ru/sale/commercial/246750733</a>
Чехов городской округ, Чехов, улица Большая Каменная, ш. Симферопольское (55 км до МКАД)	800,0	6 500 000	8 125	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219012279">https://www.cian.ru/sale/commercial/219012279</a>
Чехов городской округ, д. Шарاپово, Верхняя улица, ш. Симферопольское (40 км до МКАД)	5 000,0	14 519 000	2 904	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/245307324">https://www.cian.ru/sale/commercial/245307324</a>
Домодедово городской округ, с. Кузьминское, 207, ш. Каширское (65 км до МКАД), ш. Новокаширское (44 км до МКАД)	19 300,0	18 990 000	984	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/234369840">https://www.cian.ru/sale/commercial/234369840</a>
Чехов городской округ, Баранцевский тер., ш. Симферопольское (47 км до МКАД)	1 500,0	900 000	600	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/236033080">https://www.cian.ru/sale/commercial/236033080</a>
Чехов городской округ, Чехов, Симферопольское шоссе, 2, ш. Симферопольское (52 км до МКАД)	3 000,0	3 000 000	1 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249157745">https://www.cian.ru/sale/commercial/249157745</a>
Чехов городской округ, д. Чепелево, ш. Симферопольское (49 км до МКАД)	5 000,0	5 000 000	1 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222278242">https://www.cian.ru/sale/commercial/222278242</a>
Домодедово городской округ, д. Сырьево, 67, ш. Каширское (36 км до МКАД), ш. Новокаширское (47 км до МКАД)	10 000,0	7 500 000	750	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/231303596">https://www.cian.ru/sale/commercial/231303596</a>
Чехов городской округ, д. Костомарово, ш. Симферопольское (55 км до МКАД)	5 000,0	12 000 000	2 400	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/138733557">https://www.cian.ru/sale/commercial/138733557</a>
Москва, Михайлово-Ярцевское поселение, д. Терехово, ш. Калужское (30 км до МКАД), ш. Варшавское (41 км до МКАД)	70 000,0	450 000 000	6 429	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/178971402">https://www.cian.ru/sale/commercial/178971402</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>600</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>8 125</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>2 479</b>	

Источник: анализ Исполнителя

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8		
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11	<b>Приложения</b>	73
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13		
<b>Основные факты и выводы</b>	16		
<b>Описание Объекта оценки</b>	19		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	24		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>			
▶ Общая методология оценки	41		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	47		
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	48		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	53		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	61		

### Общий подход к оценке

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

### Термины и определения

#### Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

#### Подходы к оценке (ФСО №1)

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

### Виды стоимости (135-ФЗ)

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

### Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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

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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CZY) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ( $ZB_{окс}/Z3_{окс}$ )
  - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
    - метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
    - метод коэффициентов удорожания (индексный)
    - метод количественного анализа
  - ▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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

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

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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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

### Методология определения стоимости прав на земельный участок

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

▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки*

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

### Обоснование применимости подходов к оценке

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

### Обоснование применимости подходов к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

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

#### ▶ Доходный подход

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

#### ▶ Выбор подходов для оценки Объекта оценки:

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

#### ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

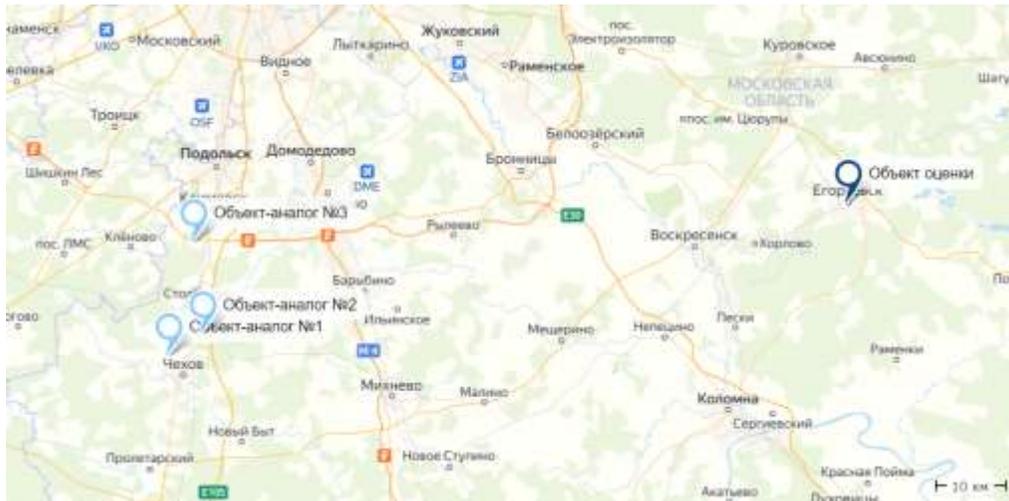
- Сравнительный подход – метод корректировок
- Доходный подход – метод капитализации по расчетным моделям

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

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

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

## Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, г.о. Чехов, д. Покров, Симферопольское шоссе, 44 км

Объект-аналог №2: Московская область, г.о. Чехов, д. Угелшня, 17, Симферопольское шоссе

Объект-аналог №3: Московская область, г.о. Подольск, д. Малое Толбино, Варшавское шоссе, 20 км

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
  - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:000000:1729
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Здание и земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507:120 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом, затем определение справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

## Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

**15 802 000 руб., НДС не облагается**

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4	Московская обл., г.о. Чехов, д. Углешня, 17	Московская обл., г.о. Чехов, д. Покров	Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино
<b>Экономическая зона / направление</b>	за пределами БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216	1 700	1 639	1 800
<b>Категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Вид разрешенного использования</b>	для размещения объектов торговли	магазины	для размещения объектов торговли	для предпринимательской деятельности
<b>Наличие ГПЗУ/ИРД</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Наличие зданий подлежащих сносу</b>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<b>Передаваемые права</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	03.03.2021	03.03.2021	03.03.2021	03.03.2021
<b>Цена предложения за объект, руб., с НДС не облагается**</b>		6 900 000	5 990 000	8 000 000
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		4 059	3 655	4 444
<b>Контакты</b>		7 958 462-27-37	7 904 755-03-05	7 925 500-92-09
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/lyubuchany/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_1790685977">https://www.avito.ru/lyubuchany/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_1790685977</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_16.4_sot._promnaznacheniya_1808051724">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_16.4_sot._promnaznacheniya_1808051724</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_320961338">https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_320961338</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

## Расчет справедливой стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается</b>		<b>4 059</b>	<b>3 655</b>	<b>4 444</b>
<b>Передаваемые права</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 059	3 655	4 444
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 059	3 655	4 444
<b>Дата предложения</b>	03.03.2021	03.03.2021	03.03.2021	03.03.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 059	3 655	4 444
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,64%)	(9,64%)	(9,64%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		3 668	3 302	4 016
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4	Московская обл., г.о. Чехов, д. Углешня, 17	Московская обл., г.о. Чехов, д. Покров	Московская обл., г.о. Подольск, д. Малое Толбино
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		(9,1%)	(9,1%)	(9,1%)
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216	1 700	1 639	1 800
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(9,0%)	(9,0%)	(9,0%)
<b>Вид разрешенного использования</b>	для размещения объектов торговли	магазины	для размещения объектов торговли	для предпринимательской деятельности
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
<b>Наличие ГПЗУ/ИРД</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка на наличие ГПЗУ/ИРД, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		18,1%	18,1%	18,1%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>3 034</b>	<b>2 732</b>	<b>3 322</b>
<b>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,333	0,333	0,333
<b>Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>3 029</b>		
<b>Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается</b>		<b>15 802 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как условия продажи по всем объектам сопоставимы
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка применялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 18. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,64%

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют различное местоположение. следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 18. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК составляет коэффициент 1,1. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,1%, рассчитанная следующим образом:  $(1/1,1-1)*100\%$

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 2», 2020 г., стр. 97, таб. 33). Подробный расчет приведен в таблице далее

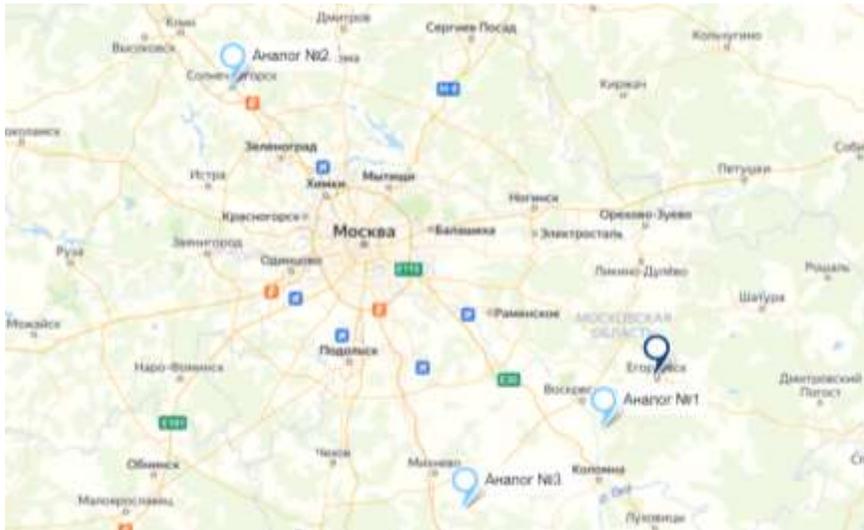
### Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	5 216	1 700	1 639	1 800
Диапазон	3000-6000	1500-3000	1500-3000	1500-3000
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-9,0%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>-9,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (б/н) : Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4

Объект-аналог №1: Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22

Объект-аналог №2: Московская область, г. Солнечногорск, Красная ул., 172А

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

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

## Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4	Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22	Московская область, г. Солнечногорск, Красная ул., 172А	Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, стр. 1
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	3 320,9	2 140,0	1 383,6	1 495,9
<b>Тип объекта</b>	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Инженерно-физическое состояние</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип планировки</b>	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216,0	2 017,0	3 006,0	4 724,0
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Наличие коммуникаций</b>	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
<b>Наличие особых условий</b>	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<b>Дата предложения</b>		03.03.2021	03.03.2021	03.03.2021
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		162 000 000	94 500 000	120 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		75 701	68 300	80 219
<b>Ссылка*</b>		7 992 555-02-09, <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/1441535/">https://www.cian.ru/sale/commercial/1441535/</a>	7 981 666-21-06 Вадим Арбузкин, <a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/232402938/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/232402938/</a>	7 981 666-47-28, <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240157530/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240157530/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Определение справедливой стоимости сравнительным подходом				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		75 701	68 300	80 219
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество прав, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>75 701</b>	<b>68 300</b>	<b>80 219</b>
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>75 701</b>	<b>68 300</b>	<b>80 219</b>
Особые условия	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Корректировка на особые условия предложения		(8,0%)	(8,0%)	(8,0%)
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>69 645</b>	<b>62 836</b>	<b>73 802</b>
Дата предложения	03.03.2021	03.03.2021	03.03.2021	03.03.2021
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>69 645</b>	<b>62 836</b>	<b>73 802</b>
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(9,2%)	(9,2%)	(9,2%)
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>63 235</b>	<b>57 053</b>	<b>67 010</b>
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22	Московская область, г. Солнечногорск, Красная ул., 172А	Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, стр. 1
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Корректировка на местоположение, %		-	(4,8%)	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>63 235</b>	<b>54 336</b>	<b>67 010</b>
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию застройки, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>63 235</b>	<b>54 336</b>	<b>67 010</b>
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>63 235</b>	<b>54 336</b>	<b>67 010</b>
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
Корректировка на наличие коммуникаций, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>63 235</b>	<b>54 336</b>	<b>67 010</b>
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	2 140,0	1 383,6	1 495,9
Корректировка на площадь, %		(4,4%)	(8,5%)	(7,8%)
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>60 463</b>	<b>49 694</b>	<b>61 774</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости сравнительным подходом (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Соотношение площадей:				
	Площадь подвала, кв. м -	-	-	-
	Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-
	Площадь 1-го этажа, кв. м 1 891,3	1 066,0	990,3	1 495,9
	Площадь выше 1-го этажа, кв. м 1 429,6	1 075,0	393,3	-
	<i>Корректировка на этажность, %</i>	1,0%	(1,0%)	(3,0%)
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>61 068</b>	<b>49 197</b>	<b>59 921</b>
<b>Тип объекта</b>	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
	<i>Корректировка на тип объекта, %</i>	-	-	-
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>61 068</b>	<b>49 197</b>	<b>59 921</b>
<b>Инженерно-физическое состояние объектов</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	<i>Корректировка на инженерно-физическое состояние объектов, %</i>	-	-	-
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>61 068</b>	<b>49 197</b>	<b>59 921</b>
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
	<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>	-	-	-
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>61 068</b>	<b>49 197</b>	<b>59 921</b>
<b>Тип планировки</b>	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
	<i>Корректировка на тип планировки, %</i>	-	-	-
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>61 068</b>	<b>49 197</b>	<b>59 921</b>
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216,0	2 017,0	3 006,0	4 724,0
	<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i>	1 903	-1 823	-4 808
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>62 971</b>	<b>47 374</b>	<b>55 113</b>
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
	<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>	-	-	-
	<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>	<b>62 971</b>	<b>47 374</b>	<b>55 113</b>
	<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торе)</i>	16,4%	25,5%	26,0%
	Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок	0,440	0,283	0,277
	<b>Удельный показатель, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>55 153</b>		
	<b>Справедливая стоимость, руб., округленно, с НДС</b>	<b>183 160 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

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

### Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Условный операционный доход оцениваемого объекта	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования*	%	15,98%				
Период дисконтирования	-	(0,08)	0,33	1,33	2,33	3,33
Фактор дисконтирования		1,01	0,95	0,82	0,71	0,61
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	68	97	85	75	66
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	101	97	85	75	66
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	391				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	425				
<b>Корректировка, %</b>		<b>-8,0%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

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

### Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

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

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют разное местоположение. следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 44. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене торгового объекта, расположенного за пределами МБК составляет коэффициент 1,05. Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 4,8%, рассчитанная следующим образом:  $(1/1,05-1)*100\%$

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

## Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог		
		№1	№2	№3
Площадь, кв. м	3 320,9	2 140,0	1 383,6	1 495,9
Коэффициент	0,61	0,64	0,67	0,66
<b>Корректировка, %</b>		<b>-4,4%</b>	<b>-8,5%</b>	<b>-7,8%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 46
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

- K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
  - $D_i$  – доля i-го этажа от общей площади объекта
  - $C_i$  – удельная стоимость кв. м i-го этажа
- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{оц}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{ан}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
  - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,8, рассчитанный следующим образом: 1/1,25
  - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,93, рассчитанный следующим образом: 1/1,08
  - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,90, рассчитанный следующим образом: 1/1,11

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

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 320,9	2 140,0	1 383,6	1 495,9
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3	1 066,0	990,3	1 495,9
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6	1 075,0	393,3	-
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,6	0,50	0,72	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,4	0,50	0,28	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,80			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,90			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,97	0,96	0,98	1,00
<b>Корректировка, %</b>		<b>1,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-3,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		162 000 000	94 500 000	120 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	3 320,9	2 140,0	1 383,6	1 495,9
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	5 216,0	2 017,0	3 006,0	4 724,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,57	0,94	2,17	3,16
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,63	-0,60	-1,59
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Cзу)	3 029			
<b>Корректировка, руб./кв. м</b>		<b>1 903</b>	<b>-1 823</b>	<b>-4 808</b>

Источники: Анализ Исполнителя

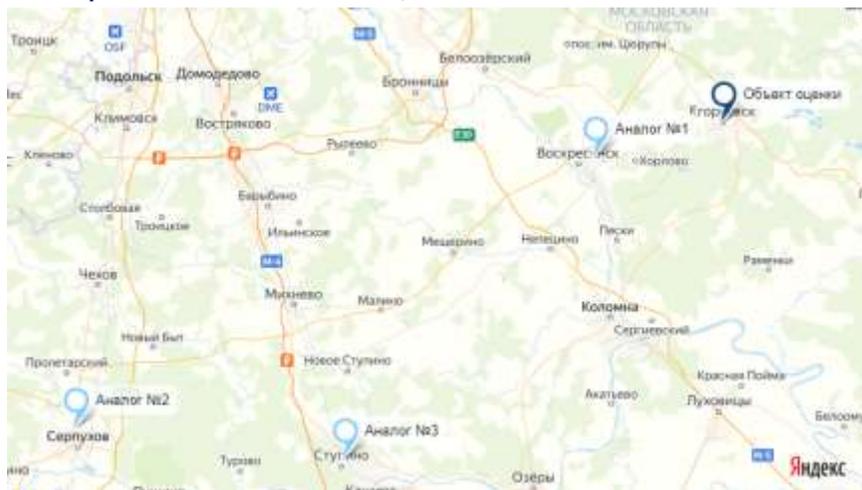
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов отделка в рабочем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

## Определение справедливой стоимости сравнительным подходом

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	183 160 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	15 802 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	167 358 000	
4	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	139 465 000	п. 3 / 1,20
5	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	155 267 000	п. 2 + п. 4
	<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>	<b>155 267 000</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Воскресенск, Лопатинский микрорайон, ул. Центральная, 21

Объект-аналог №2: Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1

Объект-аналог №3: Московская область, Ступино, пр-т Победы, 40

## Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

► В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

### Общие предположения по объекту

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

### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где: S – площадь, сдаваемая в аренду, C<sub>a</sub> – арендная ставка за 1 кв. м

► Расчет арендной ставки представлен ранее

### Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки в рамках доходного подхода

- В рамках доходного подхода арендная ставка для Объекта оценки, оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта недвижимости
- Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м в год
- Таким образом, рыночная ставка аренды для Объекта оценки, составила: **10 239 руб./кв. м/год**, с НДС, без учета коммунальных услуг

### Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду

Площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади*	Арендопригодная площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Потенциальный валовый доход, руб./год, с НДС
3 320,9	0,82	2 723,1	10 239	27 882 650

Источник: Анализ Исполнителя  
\* По данным ABN-group

## Краткое описание оцениваемого объекта и объектов-аналогов

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, Воскресенск, Лопатинский микрорайон, ул. Центральная, 21	Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1	Московская область, Ступино, пр-т Победы, 40
<b>Тип объекта</b>	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	3 320,9	250,0	590,0	361,1
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Ставка аренды, руб./мес., с НДС</b>		210 500	501 500	433 320
<b>Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС</b>		10 104	10 200	14 400
<b>Условия аренды</b>	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<b>Этаж расположения</b>	2, техэтаж	1 этаж	2 этажа	1 этаж
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип планировки</b>	преобладает зальная	смешанная	смешанная	смешанная
<b>Инженерно-физическое состояние здания</b>	хорошее	хорошее	торговое	торговое
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<b>Дата предложения</b>		03.03.2021	03.03.2021	03.03.2021
<b>Контакты</b>		7 983 666-74-22	7 917 564-48-89	7 925 385-36-72
<b>Источник*</b>		<a href="https://voskresensk.cian.ru/rent/commercial/250028362/">https://voskresensk.cian.ru/rent/commercial/250028362/</a>	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshenie_590_m_1989778310">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshenie_590_m_1989778310</a>	<a href="https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_361.1_m_2071230570">https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_361.1_m_2071230570</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		10 104	10 200	14 400
Площадь, кв. м		250,0	590,0	361,1
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>10 104</b>	<b>10 200</b>	<b>14 400</b>
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>10 104</b>	<b>10 200</b>	<b>14 400</b>
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>10 104</b>	<b>10 200</b>	<b>14 400</b>
Дата предложения	03.03.2021	03.03.2021	03.03.2021	03.03.2021
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>10 104</b>	<b>10 200</b>	<b>14 400</b>
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		(9,2%)	(9,2%)	(9,2%)
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>9 174</b>	<b>9 262</b>	<b>13 075</b>
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, Воскресенск, Лопатинский микрорайон, ул. Центральная, 21	Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1	Московская область, Ступино, пр-т Победы, 40
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>9 174</b>	<b>9 262</b>	<b>13 075</b>
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка, %		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>9 174</b>	<b>9 262</b>	<b>13 075</b>
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	250,0	590,0	361,1
Корректировка, %		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет величины ставки аренды (продолжение)				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>9 174</b>	<b>9 262</b>	<b>13 075</b>
Соотношение площадей:				
	Площадь подвала, кв. м -	-	-	-
	Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-
	Площадь 1-го этажа, кв. м 1 891,3	-	290,0	361,1
	Площадь выше 1-го этажа, кв. м 1 429,6	250,0	300,0	-
	<i>Корректировка на этажность, %</i>	<i>1,0%</i>	<i>(1,0%)</i>	<i>(3,0%)</i>
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>9 266</b>	<b>9 169</b>	<b>12 683</b>
<b>Тип объекта</b>	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>9 266</b>	<b>9 169</b>	<b>12 683</b>
<b>Инженерно-физическое состояние здания</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>9 266</b>	<b>9 169</b>	<b>12 683</b>
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>9 266</b>	<b>9 169</b>	<b>12 683</b>
<b>Тип планировки</b>	преобладает зальная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>9 266</b>	<b>9 169</b>	<b>12 683</b>
<b>Состояние отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии			
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>9 266</b>	<b>9 169</b>	<b>12 683</b>
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торг)</i>		<i>10,2%</i>	<i>10,2%</i>	<i>12,2%</i>
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,353	0,353	0,295
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>10 239</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

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

### Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

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

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в разных населенных пунктах. следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 44. Объекты-аналоги и объект оценки располагаются в одной зоне - за пределами МБК (А-108), корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, так же, как и оцениваемый объект, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** оцениваемый объект представляет собой торговое помещение общей площадью 3 320,9 кв. м, смешанной планировки. Возможно деление площадей разной квадратуры. Таким образом, возможны различные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на этажность:** расчет корректировки производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 46
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

- К – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
  - $D_i$  – доля i-го этажа от общей площади объекта
  - $C_i$  – удельная стоимость кв. м i-го этажа
- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{\text{оц}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
  - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,8, рассчитанный следующим образом: 1/1,25
  - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,93, рассчитанный следующим образом: 1/1,08
  - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,90, рассчитанный следующим образом: 1/1,11

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 320,9	250,0	590,0	361,1
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	0,0	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3	-	290,0	361,1
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6	250,0	300,0	-
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,6	0,50	0,72	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,4	0,50	0,28	0,00
Отношение цен помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,80			
Отношение цен помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,90			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,97	0,96	0,98	1,00
<b>Корректировка, %</b>		<b>1,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-3,0%</b>

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и оцениваемый объект принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилое помещение торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** здания, в которых расположены Объект оценки и объекты-аналоги, находятся в сопоставимом инженерно-техническом состоянии, следовательно, не требуется применение корректировки
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, обеспечен парковкой перед зданием, в котором расположены сдаваемые в аренду помещения, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, имеет смешанную планировку (преобладает зальная), введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов. У оцениваемого объекта и у всех объектов-аналогов отделка в рабочем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Для расчета уровня загрузки использовались следующие источники и значения:
  - Согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», AVN-Group, 2021 г., стр. 41), средняя величина недозагрузки торговых объектов, расположенных за МКАД, составляет 19,15%
  - Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 31, табл. 3), средняя величина недозагрузки торговых объектов в Московском регионе составляет 11,1%
- ▶ Для расчета использовалось среднее значение, которое округленно составило округленно 15,1%

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- ▶ Действительный валовый доход составил 23 665 399 руб. в год с НДС (27 882 650 \* (1-15,1%))

## Прогноз расходов

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

- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании информации, полученной из справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», AVN-Group, 2021 г., стр. 47). Согласно информации, полученной из справочника, операционные расходы для торговых центров, расположенных за пределами МКАД, составляют 24,02%
- ▶ Операционные расходы составили 6 697 412 руб. в год с НДС (27 882 650 \* 24,02%)

## Расчет ставки дисконтирования

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

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

где:

- $R_{об}$  – общий коэффициент дисконтирования
  - $R_{б.р.}$  – безрисковая ставка дохода
  - $R_p$  – премия за специфический риск
  - $R_{н.л.}$  – премия за низкую ликвидность
  - $R_{и.м.}$  – премия за инвестиционный менеджмент
- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 7,13%
  - ▶ Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

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

где:

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

- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», АВN-Group, 2021 г., стр. 49. Средний срок экспозиции для торговых помещений составляет от 3 до 9 месяцев. В рамках данного расчета срок экспозиции Объекта оценки принят на уровне 9 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,35%
- Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 2,25%

## Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
<b>Систематический риск:</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1	
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
<b>Несистематический риск:</b>						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	Ускоренный износ здания	статичный	1			
	Недополучение платежей	динамичный			1	
	Криминогенные факторы	динамичный	1			
	Финансовые проверки	динамичный	1			
	Количество наблюдений		5	-	-	2
Взвешенный итог		5	-	-	8	5
Сумма		18				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		2,25				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>2,25%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Размер вознаграждения за управление

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

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,73%

## Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,13%
Премия за специфический риск	2,25%
Премия за низкую ликвидность	5,35%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>15,73%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$  - норма возврата капитала
  - R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
  - k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>) срок службы здания равен 125 лет. Фактический возраст здания – 14 лет (2021 год – 2007 год). Соответственно, оставшийся срок равен 111 лет (125 лет – 14 лет)
  - Таким образом, норма возврата составила 0,00000143%

# Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (9/10)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

## Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2007
Нормативный срок службы, лет	125
Год оценки (ПП)	2021
Оставшийся срок службы, лет	111
Ставка дисконтирования, %	15,73%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,00000143%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение долгосрочного темпа роста

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

## Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 60, таб. 22) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 10,2% до 12,4%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 11,73% соответствует рыночным реалиям

## Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,13%
Премия за специфический риск	2,25%
Премия за низкую ликвидность	5,35%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>15,73%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,00000143%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>11,73%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет рыночной стоимости доходным подходом

► Расчет рыночной стоимости доходным подходом представлен таблице далее

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
ПВД, руб./год с НДС	27 882 650
Недозагрузка, %	15,1%
ДВД, руб./год с НДС	23 665 399
Операционные расходы, руб./год с НДС	6 697 412
ЧОД, руб./год с НДС	16 967 986
Ставка капитализации, %	11,73%
<b>Рыночная стоимость, с НДС</b>	<b>144 685 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	144 685 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	15 802 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	128 883 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	107 403 000	п. 3 / 1,2
5	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	123 205 000	п. 2 + п. 4
	<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>	<b>123 205 000</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

## Итоговый расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

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

**123 205 000 руб., без НДС**

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	24
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	40
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ <b>Результаты оценки справедливой стоимости</b>	72
<b>Приложения</b>	73

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	155 267 000	0,5	
Доходный	123 205 000	0,5	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно, без НДС</b>			<b>139 236 000</b>
в том числе справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120, руб., округленно, НДС не облагается			<b>15 802 000</b>
в том числе справедливая стоимость здания, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729, руб., округленно, без НДС			<b>123 434 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
  - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
  - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Проанализировав текущее состояние рынка объектов торгового назначения, полученные результаты и их достоверность, Исполнитель принял решение о целесообразности присвоения равных весов доходному и сравнительному подходу
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 03 марта 2021 г., составила:
 

**139 236 000 (Сто тридцать девять миллионов двести тридцать шесть тысяч) рублей, без НДС, округленно, в том числе:**

  - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **123 434 000 (Сто двадцать три миллиона четыреста тридцать четыре тысячи) руб., без НДС, округленно**
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **15 802 000 (Пятнадцать миллионов восьмьсот две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно**

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Приложения</b>	
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8	1. Декларация качества оценки	74
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11	2. Список используемой литературы	75
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13	3. Полисы страхования ответственности	76
<b>Основные факты и выводы</b>	16	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	78
<b>Описание Объекта оценки</b>	19	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	79
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	24	6. Фотографии Объекта оценки	80
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	40	7. Копии предоставленных документов	85
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71	8. Дополнительные материалы и расчеты	126
		9. Информация из сети Интернет	134

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



Генеральный директор  
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д

Оценщик

Ситников А. Д

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



# Полисы страхования ответственности (2/2)

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>												
г. Москва		27 ноября 2019 г.										
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выполнить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страховым сумм и лимитами ответственности. Настоящий Договор закончен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком от 22.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»); Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосогласованная сторона по настоящему Договору права и обязанности и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписавшим настоящим Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если выше-сказано не соответствует действительности, Страхователь гарантирует Правила страхования, предусмотренную плату и/или условия настоящего Договора.												
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713066634, КПП 770201001 р/с 40707083090300000305 и АО «Альфа Банк», г. Москва, р/с 30101810300000000893. ОГРН 044525563.											
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Осипович Евгений Артем Димитриевич Адрес регистрации (или ИНН): 509101153461											
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.											
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (сто одна миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай по ущербу (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.											
<b>ФРАНКИЗА</b>	Франкиза не установлена (отсутствует)											
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИА</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет – 44 000,00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем банковского перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2 мая включительно в следующие сроки: <table border="1" data-bbox="372 706 953 763"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неполной предварительной страховой оплаты в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, полисный автоматически временно прекращает свое действие, до дня оплаты за последний день срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без заключения двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании акта Страхования. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.			№ п/п	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
№ п/п	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:										
1	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.										
2	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.										
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователю) по обязательствам, возникающим вследствие применения судебных экспертиз, заключенных договоров на применение оценки, и (или) третьих лиц (Выгодоприобретателей); Б) риском возмещения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.											
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого происходит страхование. Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности на применение акта экспертного назначения третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба; при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- данные (бездельные) оценщика, повлекшие применение вреда, произошли в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.);</li> <li>- имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействиями оценщика и вредом, в возмещение которого предъявлены претензии;</li> <li>- требования о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (р/с даты включения) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul>											
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем с учетом всех исключений, ограничений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступлением и возникновению ущерба (имущественного ущерба) факт применения ущерба действиями (бездействиями) оценщика и в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба. Страховым случаем также является возмещение неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении											

<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРАХОВАНИЯ</b>	ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены в целях исполнения требований (иски, претензии) о возмещении вреда или о защите возмещения.
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателями);</li> <li>• целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обобщения и статьи возмещения Страхователем, расходы по ведению в судебном органе дел по предъявленным страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение покрывает сам вред);</li> <li>• расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, наравлено от наступления ответственности Страхователем за применение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия» раздела настоящего Договора.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (исключаются) не оплаченный ущерб, расходы, указанные в п. 10.9 Правил страхования.
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иски) третьим лицам в трехдневный срок с момента факта события и события Страхования с указанием precise обстоятельств и фактов последнего события по e-mail: <a href="mailto:zms@alfast.ru">zms@alfast.ru</a> или иным по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Денежная выплата страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для ведения архива и выплаты, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Ковалевский Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-60 доб.15-82, эл. почта: <a href="mailto:RevalovTA@alfast.ru">RevalovTA@alfast.ru</a> ; - Перенев Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-60 доб.08-73, эл. почта: <a href="mailto:KovalyukovAA@alfast.ru">KovalyukovAA@alfast.ru</a> ; - Сысорова Наталья Николаевна эл. почта: <a href="mailto:natalya@alfast.ru">natalya@alfast.ru</a> Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 22.11.2015г.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	 Осипович Евгений Артем Димитриевич
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя управления имущественного страхования Корпоративного отдела ВЭЦ Шаболова Анны Сергеевны, действующего на основании доверенности №118981318 от 27 октября 2018 г.





Фасад здания



Фасад здания



Парковка



Фасад здания, прилегающая территория



Общий вид здания



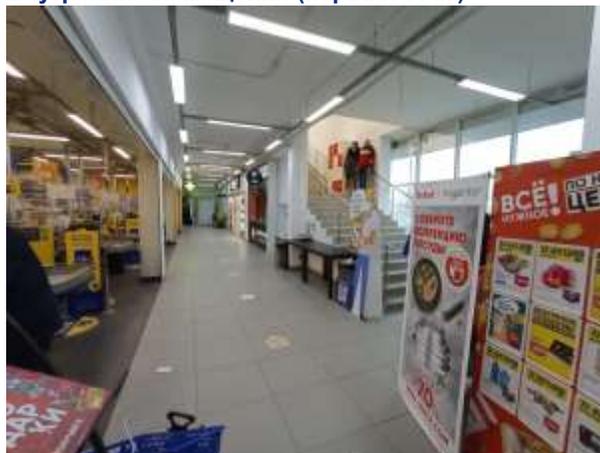
Входная группа



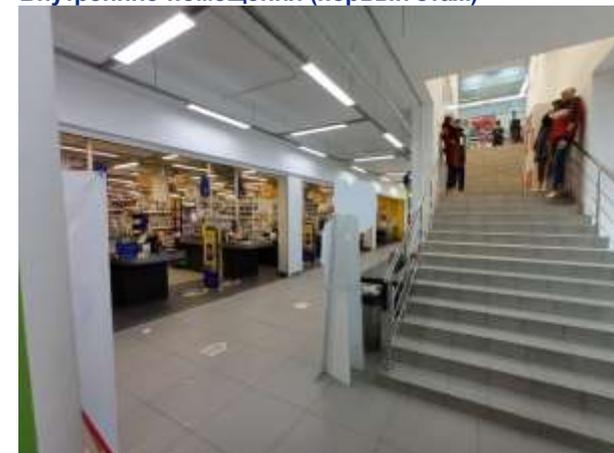
Внутренние помещения (первый этаж)



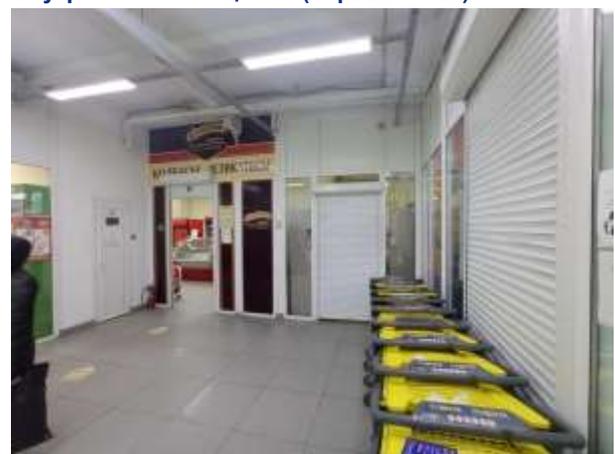
Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



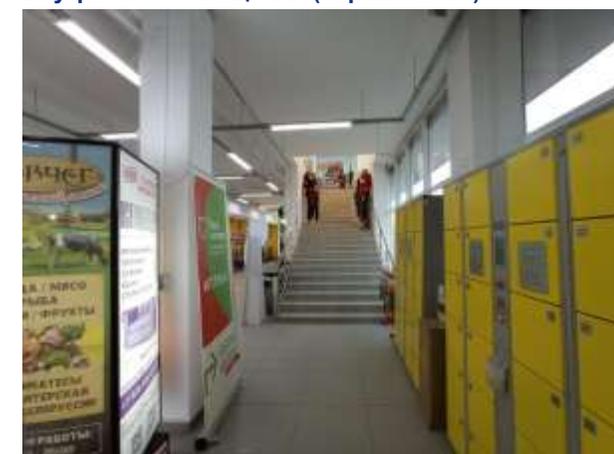
Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



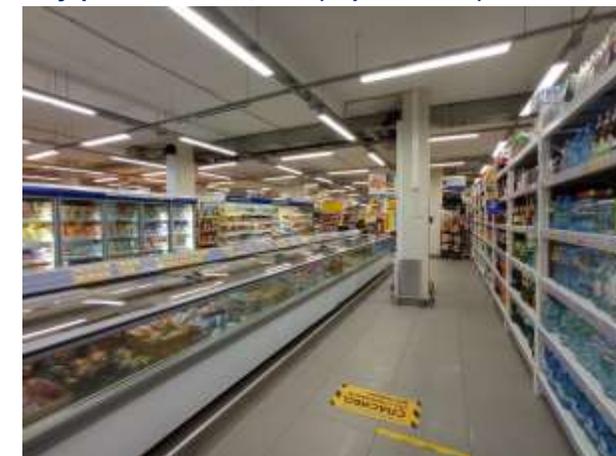
Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



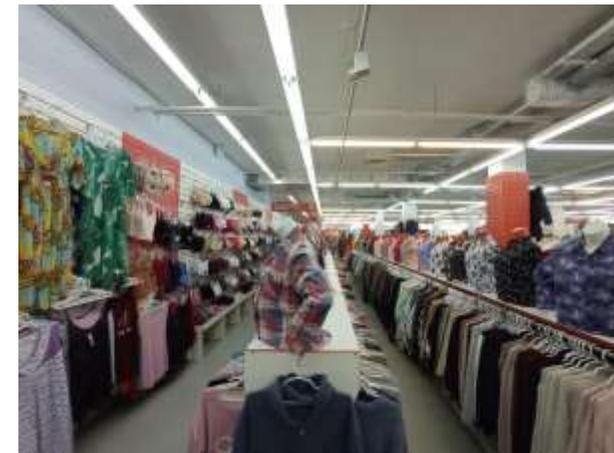
Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



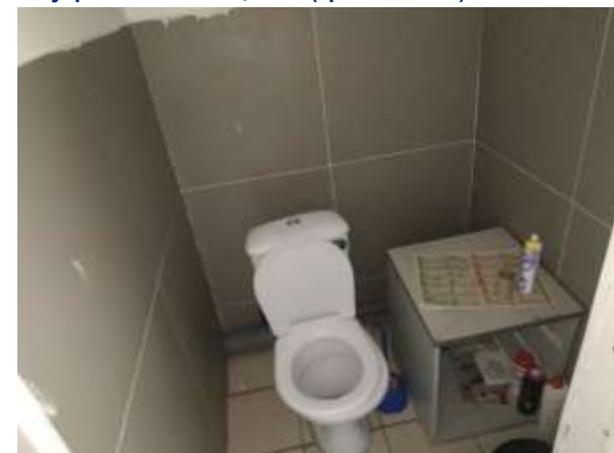
Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Разрешение на перепланировку, реконструкцию, переоборудование не предъявлено

№

форма №6003

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

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

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

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

Начальник Вокзального отделения



Сырцова Т. В.  
(Подпись)

Сырцова Т. В.  
(Фамилия И.О.)



СОДЕРЖАНИЕ: 2

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

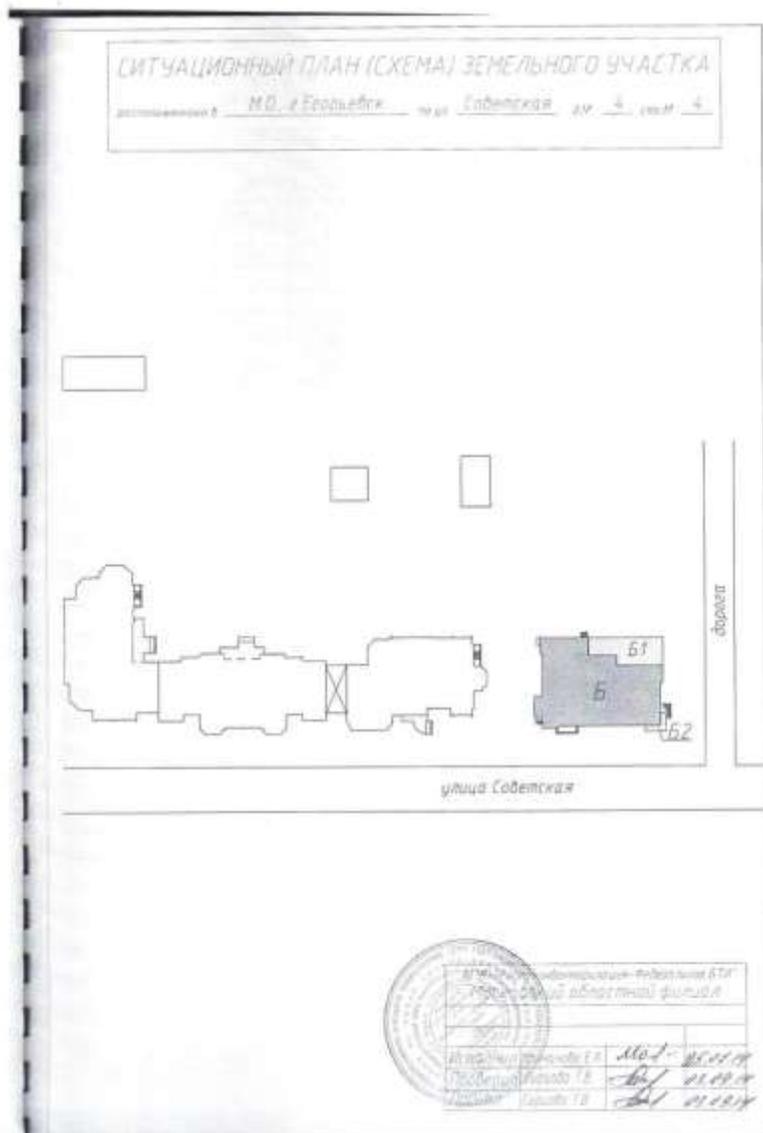
**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

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

**1.1. Ранее присвоенные (справочно)**

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





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

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

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

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
Б	Окнашки строения 1 этаж	$48.8824 \cdot 38 + 0.7871 \cdot 54 + 0.7878 \cdot 7 + 3.4078 \cdot 85 + 4.3371 \cdot 93 + 12.0771 \cdot 8 + 124.758 \cdot 89$	1555.4	1663.4	4.00	6214
	2 этаж	$2830 \cdot 48.8313 + 7071.83 + 14278.8 \cdot 8 + 10.877 \cdot 12.07$	1548.9		4.00	6227
	Технический этаж	$79.877 \cdot 13$	141.7		2.67	378
	Открытые площадки	$1.4273 \cdot 27$	4.7	4.7		
		$2.652 \cdot 88$	7.1	7.1		
		$8.2073 \cdot 32 + 1.0471 \cdot 80$	293.3	293.3		
		$4.2242 \cdot 38 + 2.5872 \cdot 22$	18.8	18.8		
Б1	Окнашки пристройки	$38.8171 \cdot 11.84 + 11.8794 \cdot 33$	817.4	217.4	3.88	1222
Б2	Окнашки пристройки	$6.9177 \cdot 82 + 8.3475 \cdot 37$	56.3	38.3	3.88	131
<b>ВСЕГО</b>			<b>1988.4</b>	<b>X</b>		<b>14172</b>

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

Литера Б Год постройки 2007 Число этажей подземный наземных II  
2, тес. этаж  
Группа капитальности I Вид внутренней отделки гроссман

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Защитный слой по толщине	Наличие защитного коэфффициента	Удельный вес в общей массе при расчете износа в %	% износа в строении (пр. Тел. 8/100)	Текущее состояние	
								элементы	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент	железобетонный монолитный	хорошо	25	1	25	1,3		
2	Стены и перегородки	каменные	хорошо	32	1	32	1,6		
3	Перекрытия								
	Перекрытия черновые	железобетонные монолитные	хорошо	14	1	14	0,7		
	Перекрытия отделочные	железобетонные монолитные	хорошо						
4	Полы	кафель, ламинатные	хорошо	9	1	9	0,48		
5	Потолки	потолки	хорошо	9	1	9	0,48		
6	Двери								
	Двери деревянные	деревянные	хорошо	3	1	3	0,1		
7	Отделочные работы	внутренняя отделка - окраска, штукатурка, обшивка, чистовая отделка, акриловые, окраска	хорошо	3	1	3	0,15		
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства								
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление центральное, водоснабжение центральное, канализация центральная, горячее водоснабжение центральное, электроснабжение индивидуальное, телефонная, антенная, радиоточечная, телевизионная центральная	хорошо	5	1	5	0,25		
9	Прочие								
	Стяжка работ	стяжка, доборная	хорошо	3	1	3	0,15		
				Итого		100	130	9	

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{Суммарность Шт100}}{\text{удельный вес стр. 7}} = 9$

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

Литера Б1 Год постройки 2013 Число этажей подземных наземных I  
1  
Группа капитальности IV Вид внутренней отделки гроссман

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по толщине	Целевой коэффициент	Удельный вес конструкции (по формуле)	Итого в %	% износа в строении (пр. Тел. 8/100)	Текущее состояние	
									элементы	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундамент	бетонный	хорошо	6	0,81	4,86				
2	Стены и перегородки	плиточные, "сэндвич"-панели	хорошо	9	0,91	7,29				
3	Перекрытия	металлическая балка	хорошо	8	1	8				
4	Крыши	металлическая	хорошо	6	1	6				
5	Полы	бетонные	хорошо	8	1	8				
6	Потолки	гипсокартонные, деревянные, металлические	хорошо	27	1	27				
7	Отделочные работы			3		3				
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	электроосвещение открытое, проводка, отопление центральное	хорошо	20	1	20				
9	Прочие									
	Стяжка работ	стяжка, стяжка	хорошо	17	1	17				
				Итого		100	94,16	0		

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

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

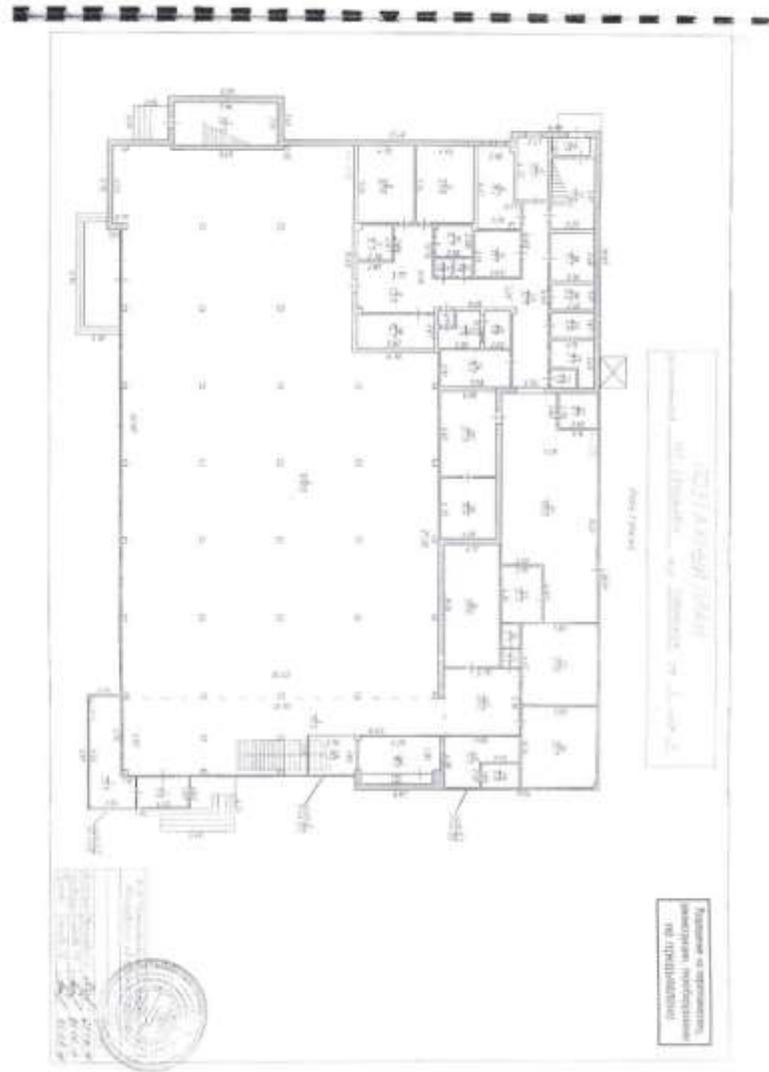
Литера Б2 Год постройки 2013 Число этажей 1 Назначение помещений 1  
 Группа административности IV Вид внутренней отделки гипсовый

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние	Удельный вес по объему	Удельный вес по площади	Удельный вес конструктивных элементов после учета износа	Износ в %	% износа в соответствии с формулой (по формуле)	Технический износ в %		
									по материалу	по площади	
1	Угловые	бетонный	хорошо	4	3,68	2,3					
2	Стены в помещениях	штукатуренные	хорошо	24	0,65	15,5					
3	Перекрытия	металлическая балка	хорошо	30	1	16					
4	Полы	металлическая	хорошо	0	1	0					
5	Печи	штукатуренные	хорошо	1,2	1	1,2					
6	Печи	штукатуренные	хорошо	1,1	1	1,1					
7	Отделочные работы		хорошо	5							
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства										
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	штукатуренные, электропроводные отбиты штукатуркой	хорошо, хорошо	17	1	17					
9	Прочие										
	отделочные работы	штукатуренные	хорошо	4	1	4					
				Итого:	100	67,2		0			

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{Числитель} \times 100}{\text{Удельный вес} \times 100} = \text{И}$

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

Литера по плану	Часть здания, пристройки	По сборным			Итого	Стоимость, определенная по таблицам	Коэффициент износа	Стоимость в ценах 1968 года	Коэффициент переоценки	Стоимость, определенная по таблицам	Коэффициент переоценки													
		Не сборные	Не сборные	Итого																				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Б	Основная пристройка	23	36	м3	23,6	1				23,6	10018	300000	5	288827										
Б1	Основная пристройка	33	18	м3	92,2	0,94	0,8			37,75	1222	46131	0	40131										
Б2	Основная пристройка	33	24	м3	17,2	0,87	0,8			11,47	131	1968	0	1968										





Копии предоставленных документов (8/41)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б1	1	36	Туалет	1.87*1.87	3.7		3.7	3.75	
			Торговый зал	5.42*5.53	29.4	27.4		3.75	
			Торговый зал	6.31*5.53-0.10*0.43	36.7	36.7		3.75	
			Кабинет	1.59*2.35	3.6	3.5		3.75	
			Торговый зал	4.00*5.93-2.00*3.59	17.1	17.1		3.75	
		41	Кабинет	5.18*5.79	30.0		30.0	3.75	
Б		42	Торговый зал	2.83*5.28-0.32*5.56-0.32*0.12-0.32*5.12	16.2	16.2		3.75	
			Порядок	0.81*5.24	4.2		4.0	3.75	
			Торговый зал	3.68*5.76-0.22*5.45-0.24*0.12	11.4	11.4		3.75	
Итого по 1 этажу					1782.0	1556.3	523.1		
Б	2	1	Торговый зал	49.42*25.14-0.38*5.68-0.72*1.11-35.19-12*1.49-2.30*7.49-0.45*0.45*36.00	1180.3	1180.3		3.72	
			Лестничная клетка	7.97*5.59	28.4		28.4	3.72	
			Коридор	1.89*2.82	5.3		5.3	3.72	
			Сараечная	5.10*2.54	13.0	13.0		3.72	
			Кабинет	5.10*3.81-0.43*0.38	19.2	19.2		3.72	
			Касса	2.38*2.33	5.5	5.5		3.72	
			Кабинет	2.85*2.38	6.3	6.3		3.72	
			Лестничная клетка	6.89*3.27	22.5		22.5	3.72	
			Коридор	7.54*8.27+1.30*1.30-6.84*5.36	18.0		18.0	3.72	
			Зал ожидания	2.45*3.35-1.41*1.00-0.40*5.20	6.7		6.7	3.72	
			Рядовая	2.88*3.31-1.18*1.26	8.6		8.6	3.72	
			Рядовая	3.88*3.43-1.30*2.15-2.21*5.12	8.9		8.9	3.72	
			Тамбур	2.42*1.45	3.5		3.5	3.72	
			Склад	8.08*3.94+3.89*3.61-2.62*1.68	39.0		39.0	3.72	
			Склад	12.10*2.62-18.78-15.84*2*1.2-3.0-4.5*3.82*3.00	41.8		41.8	3.72	
			Столбы	3.84*5.46	13.3	13.3		3.72	
			Кадровый	2.37*1.34-0.39*0.42	2.9		2.9	3.72	
			Туалет	2.34*1.34-0.39*0.42	2.9		2.9	3.72	
			Туалет	1.22*2.34+2.34+1.22*2*1.14	4.8		4.8	3.72	
Итого по 2 этажу					1428.6	1237.7	191.9		
Б	Техэт. ДК	1	Лестничная клетка	6.99*3.28	22.5		22.5	2.37	
			Служебное помещение	5.01*3.43	12.3		12.3	2.37	
			Служебное помещение	3.17*3.58	11.3		11.3	2.37	
			Служебное помещение	3.85*3.73-0.20*0.36	11.3		11.3	2.37	
			Служебное помещение	5.78*2.31	13.3		13.3	2.37	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	Техэт. ДК	1	Служебное помещение	13.36*3.60-7.19*0.86-6.88*1.20-1.38*1.27-0.43*0.60-0.22*0.24	37.2		37.2	2.37	
			Служебное помещение	1.38*1.68	1.4		1.4	2.37	
			Итого по : Техэт. ДК				109.3		109.3
Итого по зданию					3320.9	2496.8	824.3		

**9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА**

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

107

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

6331

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Этапы  
Сведения об объекте недвижимого имущества

Лист №	Всего листов	3
№ 1 листа 2014 г. № МКД-33-30-170022		
Кадастровый номер	50:08:0060006:1724	
Номер кадастрового квартала	50:08:0060006	
Плоскостной номер	40:212:002:000026140:0001_40:212:002:000026140:0001_И	
Дата выдачи номера и государственной регистрации недвижимости	27.07.2012	

Описание объекта недвижимого имущества:

1 Адрес (полное наименование)	Московская область, Горьковский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д.4, строение 4		
2 Основная характеристика:	здание	ЭЭЭ 9	с/н
3 Планировка:	Планировка	с/н	не подлежит измерению
4 Планировочный этаж:	Мезонин "А, антресоль"		
5 Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
6 Материал наружных стен:	Кирпичные		
7 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2007		
8 Кадастровая стоимость до 31.12.2013	106045012,04		
9 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:08:0010307:130		
10 Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	---		
11 Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	---		
12 Сведения о праве:	---		
13 Сведения о законном и законном в разрезе объектов культурного наследия:	---		
14 Служебные отметки:	---		
15 Сведения об административных акциях: Орешкин Олег Георгиевич, 48-15-118, ООО "Земельные Ресурсы", 06.04.2012 г.			
16 Служебные отметки:	---		
16.1 Кадастровый номер объекта недвижимости, обремененный в объекте недвижимости	---		
16.2 Кадастровый номер объекта недвижимости, обремененный в объекте недвижимости	---		
16.3 Кадастровый номер объекта, подлежащий обременению кадастрового учета	---		
17 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (с/н) с залогом об объекте: Сведения об объекте недвижимости имеют статус залогового залога			

И.о. начальника Горьковского отдела: *[Подпись]* А. В. Сидорова  
Служба государственного кадастра недвижимости

**М.П.**

КЛ2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Единица  
(ИП) района Исмаиловского муниципалитета

Лист № 2 Всего листов 3

707 серия 2017, № МД-12-00-116002  
Кадастровый номер: 10 20 000000 1729

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке:

Масштаб 1:500

И.л. подполковник Удмуртского округа  
Заведующий отделом кадастра

А. В. Стрельников  
Инженер (кадастр, землеустройство)

М.П.

КЛ3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Единица  
(ИП) района Исмаиловского муниципалитета

Лист № 3 Всего листов 3

707 серия 2017, № МД-12-00-116002  
Кадастровый номер: 10 20 000000 1729

Сведения о частях здания, сооружении

Порядк. №	Учтовый номер части	Основные характеристики, единица измерения			Объемно-кадастровый номер	Характеристика части
		(кв.м)	(куб.м)	(арбузные соты)		
1	—	—	кв.м	—	—	Итого

И.л. подполковник Удмуртского округа  
(подпись, наименование должности)

А. В. Стрельников  
(подпись, должность)

М.П.

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

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

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

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

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

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

2. Сведения об объекте капитального строительства

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

  
**ГЛАВА**  
**ЕГОРЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**  
**МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
от 10.05.2007 № 1104

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

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

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

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

Глава Егорьевского муниципального района  М.Т. Изворов

001220

10X N 12019/11/11/1360 от 26.11.19г

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 08.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
11.11.2019 № 50-0-1-264/4306/2019-1069		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	
Номер кадастрового квартала:		50:30:0010507	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.03.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4	
Площадь:		5216 +/- 25 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		8978509.44	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:30:0000000:1729	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для размещения объектов торговли	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли общего пользования.	
Получатель выписки:		Харьшова Анна Валерьевна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно пять"	
<b>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР</b>		<b>Карасева Л. А.</b>	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	

М.П.

Лист 2

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
11.11.2019 № 50-0-1-264/4306/2019-1069	
Кадастровый номер:	50:30:0010507:120
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:30:0010507:120-50/030/2017-8 от 20.07.2017
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Егорьевский район, г.Егорьевск, ул.Советская, кад.№ 50:30:0010507:120, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м
дата государственной регистрации:	20.07.2017
номер государственной регистрации:	50:30:0010507:120-50/030/2017-9
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 20.07.2017 по 28.02.2032
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно пять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом от 16.03.2017
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Карасева Л. А.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

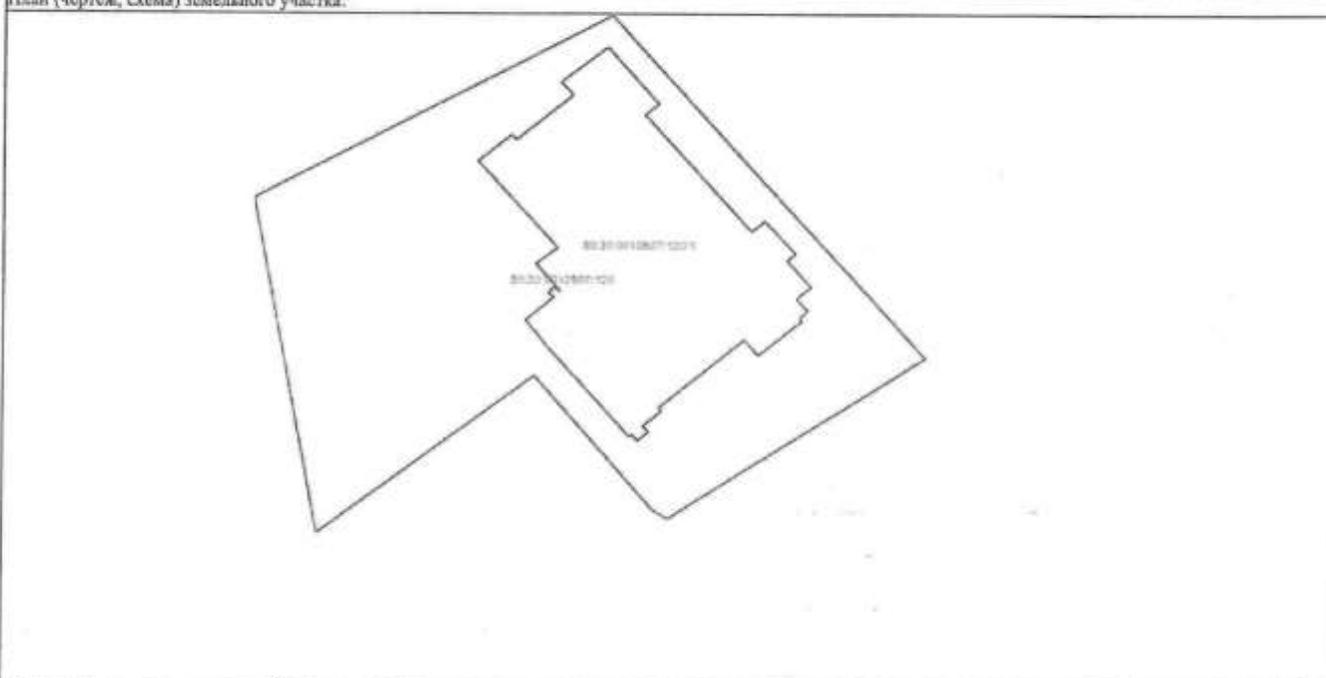
М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздел <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
11.11.2019 № 50-0-1-264/4306/2019-1069			
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:                           Условные обозначения:                     

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Карасева Л. А.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

## Копии предоставленных документов (15/41)

Фик № 45/2019/11/26/329 от 26.11.19г

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(целиное государственное учреждение регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 08.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
11.11.2019 № 50-0-1-264/4306/2019-1068	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
	50:30:000000:1729
Номер кадастрового квартала:	50:30:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 46:212:002:000026140:0001, Условный номер: 46:212:002:000026140:0001, Б
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4
Площадь, м²:	3320,9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин "Самохвал"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007
Год завершения строительства:	2007
Кадастровая стоимость, руб.:	130675550,29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:30:0010507:120
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

получатель выписки:		Харьмова Анна Валерьевна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "КСИ Капитал Управление Активами" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо пять"	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Карасева Л. А.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.			

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

Раздел 2

Задание		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
11.11.2019 № 50-01-264/4306/2019-1068	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	50:30:000000:1729	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:30:000000:1729-50/030/2017-16 от 20.07.2017	
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.	4.1.1.	<p>вид: Доверительное управление, Московская область, Егорьевский район, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, строен.4, квл.№ 50:30:000000:1729, Здание (магазин "Самохвал"), назначение: нежилое, площадь 3 320, 9 кв.м., количество этажей: 3</p> <p>дата государственной регистрации: 20.07.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50:30:000000:1729-50/030/2017-19</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 20.07.2017 по 28.02.2032</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно пять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом от 16.03.2017</p>
	4.1.2.	<p>вид: Аренда, Нежилые помещения общей площадью 1340, 8кв.м., этаж 1, а именно лит.Б комнаты № № 4, 6-15, 20-29 лит. Б1 комнаты №№ 31-33 расположенные , в Здании Московская область, Егорьевский район, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, строен.4, квл.№ 50:30:000000:1729, Здание (магазин "Самохвал"), назначение: нежилое, площадь 3 320, 9 кв.м., количество этажей: 3</p> <p>дата государственной регистрации: 20.07.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50:30:000000:1729-50/030/2017-11</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 27.09.2013 по 27.09.2023</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений от 08.08.2013 №ЕГ-09, дата регистрации 27.09.2013, №50-50:30/043/2013-109</p>

Здание		(№1) объект недвижимого	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
11.11.2019	№ 50-0-1-264/4306/2019-1068		
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	
вид:	Аренда, Нежилые помещения, общей площадью 1435,4 кв. м, состоящие из комнаты № 5, расположенной на 1 этаже и комнат №№1-7, 9-19, расположенных на 2 этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советский, д.4, стр. 4		
дата государственной регистрации:	20.07.2017		
номер государственной регистрации:	50:30:0000000:1729-50/036/2017-12		
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2013 на срок 7 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Спортмастер", ИНН: 7728551528		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды от 24.08.2012 №24-08/12, дата регистрации 30.08.2013, №50-30/036/2013-121; Соглашение к Долгосрочному договору аренды № 24-08/12 нежилого помещения от 24.08.2012 г от 15.07.2019 №3, дата регистрации 21.08.2019, №50:30:0000000:1729-50/001/2019-22		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Карасева Л. А.	
(подпись, расшифровка инициалов)		(подпись)	
		М.П.	
		(подпись, фамилия)	

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Здание			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего разделов:
11.11.2019	№ 50-0-1-264/4306/2019-1068		
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Карасева Л. А.	
<small>Инженер-технический персонал</small>		<small>Инженер</small>	
М.П.		<small>Подпись, Фамилия</small>	

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

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

ДОГОВОР № 07-09 АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва

«06 августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «М Проект», ИНН 7719788879, ОГРН 1117749586990, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №46 по г. Москве 28.07.2011 (далее именуется серия 77 №011905003), место нахождения: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7, корпусный адрес: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7, в лице Генерального директора Вульганена Евгения Александровича, действующего на правах уполномоченного лица, утвержденного решением единственного участника от 21.10.2012г. №13/12 (далее по тексту – «Арендодатель»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Лента», ИНН 7814148471, зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Приморскому району Санкт-Петербурга 04.11.2003 (далее по тексту – «Арендатор»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующего на основании доверенности от 07.03.2013 № ПД-4548/13, выданной от имени Общества Генеральным директором Даниловым Яном Геннадьевичем, действующего на основании устава (далее по тексту – «Арендатор»), с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», и по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

1.2. «Здание» – нежилое здание (магазин «Савояквил»), 3-этажное, тек. этаж, расположенное по адресу: Московская область, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, стр.4, кадастровый (или кадастровый) номер: 50-50-3001602007-087, аб-объект недвижимости – земельный участок с кадастровым номером 50:30:0105017-11, категория земель: зем. населенных пунктов, общая площадь: 8850 кв.м, расположенный на адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, в границах которого размещено Здание.

1.3. «Помещение» – означает нежилые помещения №№ 1.3-0, 1.3-1, общей площадью 1422,9 кв.м, расположенные на первом этаже Здания и подлежащие передаче в Аренду в соответствии с условиями настоящего Договора. Ну-объект «Гостиница-интерконтинентал – Федеральная БТИ» 25 апреля 2012 года. Местоположение в границах Помещения обозначено на Плане Помещения (Приложение №1).

1.4. «Места общего пользования» – площади Здания, предназначенные для свободного прохода Посетителей и транзитов, общественные туалеты и помещения, предназначенные для совместного использования Арендатором и общими частями в других Помещениях Здания.

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

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

1.7. «Присоединенная территория» – земельный участок, Гостевая автостоянка, зона парковки-выгрузки, дорожки, тротуары, благоустроенная территория, подвешенный дорожки для транспорта с Гостевой автостоянкой и зона парковки-выгрузки, пешеходные зоны, проезжие части, расположенные в границах земельного участка. Присоединенная территория должна быть охваченной сетями Арендодателя в любое время суток.

1.8. «Инженерные ресурсы» – коммунальные ресурсы, предоставляемые Арендодателем по условиям Договора и условиям использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешением использования.

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

1.10. «Инженерные ресурсы» – коммунальные ресурсы, предоставляемые Арендодателем по условиям Договора и условиям использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешением использования.

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

1.12. «Инженерные ресурсы» – коммунальные ресурсы, предоставляемые Арендодателем по условиям Договора и условиям использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешением использования.

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

«06 августа 2013 г. № 07-09

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

ДОГОВОР № 07-09 АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва

«06 августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «М Проект», ИНН 7719788879, ОГРН 1117749586990, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №46 по г. Москве 28.07.2011 (далее именуется серия 77 №011905003), место нахождения: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7, корпусный адрес: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7, в лице Генерального директора Вульганена Евгения Александровича, действующего на правах уполномоченного лица, утвержденного решением единственного участника от 21.10.2012г. №13/12 (далее по тексту – «Арендодатель»), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Лента», ИНН 7814148471, зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Приморскому району Санкт-Петербурга 04.11.2003 (далее по тексту – «Арендатор»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующего на основании доверенности от 07.03.2013 № ПД-4548/13, выданной от имени Общества Генеральным директором Даниловым Яном Геннадьевичем, действующего на основании устава (далее по тексту – «Арендатор»), с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», и по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

1.2. «Здание» – нежилое здание (магазин «Савояквил»), 3-этажное, тек. этаж, расположенное по адресу: Московская область, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, стр.4, кадастровый (или кадастровый) номер: 50-50-3001602007-087, аб-объект недвижимости – земельный участок с кадастровым номером 50:30:0105017-11, категория земель: зем. населенных пунктов, общая площадь: 8850 кв.м, расположенный на адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, в границах которого размещено Здание.

1.3. «Помещение» – означает нежилые помещения №№ 1.3-0, 1.3-1, общей площадью 1422,9 кв.м, расположенные на первом этаже Здания и подлежащие передаче в Аренду в соответствии с условиями настоящего Договора. Ну-объект «Гостиница-интерконтинентал – Федеральная БТИ» 25 апреля 2012 года. Местоположение в границах Помещения обозначено на Плане Помещения (Приложение №1).

1.4. «Места общего пользования» – площади Здания, предназначенные для свободного прохода Посетителей и транзитов, общественные туалеты и помещения, предназначенные для совместного использования Арендатором и общими частями в других Помещениях Здания.

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

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

1.7. «Присоединенная территория» – земельный участок, Гостевая автостоянка, зона парковки-выгрузки, дорожки, тротуары, благоустроенная территория, подвешенный дорожки для транспорта с Гостевой автостоянкой и зона парковки-выгрузки, пешеходные зоны, проезжие части, расположенные в границах земельного участка. Присоединенная территория должна быть охваченной сетями Арендодателя в любое время суток.

1.8. «Инженерные ресурсы» – коммунальные ресурсы, предоставляемые Арендодателем по условиям Договора и условиям использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешением использования.

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

1.10. «Инженерные ресурсы» – коммунальные ресурсы, предоставляемые Арендодателем по условиям Договора и условиям использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешением использования.

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

1.12. «Инженерные ресурсы» – коммунальные ресурсы, предоставляемые Арендодателем по условиям Договора и условиям использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешением использования.

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

Документ выдан на основании постановления от 08.04.2013 г. № 07-00

...и/или в пользу и не передано в безвозмездное пользование третьим лицам или в доверительное управление, равно как не является объектом действующего инвестиционного договора или договора простого товарищества, под арестом, залоге, арестованном по искам, не является объектом оспаривания (обременения).

1.7.1. Аренда нежилого помещения общей площадью 1536,5 кв.м (комната №№ 1, 3-34) на основании договора аренды нежилого помещения от 24.07.2012г. № 07/2012, заключенного с ООО «Сатурн-Премьюм» сроком с 10.08.2012г. на 10 лет, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.04.2013г. за № 50-50-303/42/2012-014, Арендодатель гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения ООО «Сатурн-Премьюм» часть Здания, относящаяся к расторжению указанного договора аренды, передана Арендатору по государственному регистрационному акту (см. п. 5.4 Договора) и/или копии соответствующих документов, полученных в Регистрирующий орган, в подтверждение чего передается нотариально заверенная копия соглашения и расторжения истребительного органа по причине соглашения о расторжении Договора аренды на государственную регистрацию.

2.2.2. Исполняющий обязанности Арендодателя гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения или к дате окончания срока подачи документов по государственному регистрационному акту (см. п. 5.4 Договора) и/или копии соответствующих документов, полученных в Регистрирующий орган, в подтверждение чего передается Арендатору его нотариально заверенная копия.

3.3. В случае если Помещение будет передано Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в Аренду после подписания им настоящего Договора, то Арендодатель принимает на себя обязательство, что данные им в настоящем разделе Договора сведения и гарантии Арендатора являются действительными на дату передачи Помещения в Аренду. В противном случае Арендодатель обязан возместить Арендатору в полном объеме все убытки и гарантии действительности и сделать об этом соответствующую отметку в Акте приема-передачи Помещения в Аренду.

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

4. ДОКУМЕНТЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЗДАНИЕ

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

4.1.1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности Арендодателя на Здание выдано 08.04.2013г. Уполномоченным федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись о регистрации 50-50-303/04/2013-292, дата регистрации 08.04.2013г.

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

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

5.2. Договор распространяет свое действие на стороны Сторон, вступившие в Договор подписания Договора.

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

5.4. Подана документ в Регистрирующий орган по государственному регистрационному акту (см. п. 5.4 Договора) и/или копии соответствующих документов, полученных в Регистрирующий орган, в подтверждение чего передается Арендатору его нотариально заверенная копия. Одновременно с подачей документов Арендодатель обязан разработать проект внесения необходимых изменений в Договор и предоставить его на подпись Арендатору. Если Регистрирующий орган запросит исправление ранее поданных на регистрацию документов, выдающих третьим лицам (Организациям, ИП, БТИ и прочее), то Стороны, от которой зависит получение таких документов, обязаны немедленно обратиться в соответствующий орган (структуру) с надлежаще оформленным запросом на принятие мер по исправлению (исправлению) таких документов. Одновременно такие Стороны обязаны уведомить другую Сторону о принятых мерах и в какой-либо форме предоставить необходимый документ.

5.5. В случае приостановления (прекращения) государственной регистрации Договора документально по причине их отсутствия, наличия в Договоре или в иных документах ошибок, или при наличии иных препятствующих государственной регистрации Договора, причин, Арендодатель обязуется немедленно уведомить Арендатора об приостановлении (прекращении) государственной регистрации с указанием ее причин и перечнем действий, которые необходимо выполнить Сторонам для ее устранения. Одновременно с уведомлением Арендодатель обязан разработать проект внесения необходимых изменений в Договор и предоставить его на подпись Арендатору. Если Регистрирующий орган запросит исправление ранее поданных на регистрацию документов, выдающих третьим лицам (Организациям, ИП, БТИ и прочее), то Стороны, от которой зависит получение таких документов, обязаны немедленно обратиться в соответствующий орган (структуру) с надлежаще оформленным запросом на принятие мер по исправлению (исправлению) таких документов. Одновременно такие Стороны обязаны уведомить другую Сторону о принятых мерах и в какой-либо форме предоставить необходимый документ.

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

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

Документ выдан на основании постановления от 08.04.2013 г. № 07-00

...и/или в пользу и не передано в безвозмездное пользование третьим лицам или в доверительное управление, равно как не является объектом действующего инвестиционного договора или договора простого товарищества, под арестом, залоге, арестованном по искам, не является объектом оспаривания (обременения).

5.8. Порядок государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору аналогичен порядку государственной регистрации Договора, оговоренному в настоящем разделе.

5.9. По окончании срока Аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения. Договором Арендатор должен выразить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он указывает свое желание воспользоваться данным преимущественным правом, в письменной форме, в котором он уведомляет Арендодателя об отказе, указывающую новый срок аренды (далее - «Новый срок аренды»), а также предлагает Арендатору сумму, указывающую новый срок аренды (далее - «Новый срок аренды»), а также предлагает Арендатору сумму, указывающую Новый срок аренды и Новую Арендную плату к моменту, когда до истечения срока Аренды остается 10 (Десять) рабочих дней, предусмотренное восторгом преемственности право прекращается.

5.9.1. Если Стороны не смогут согласовать Новый срок аренды и Новую Арендную плату к моменту, когда до истечения срока Аренды остается 10 (Десять) рабочих дней, предусмотренное восторгом преемственности право прекращается.

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

Е. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

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

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

6.2. Уполномоченными представителями Сторон на подписание от их имени Акта приема-передачи Помещения в Аренду являются: со стороны Арендодателя - уполномоченный исполнительный орган, со стороны Арендатора - Личное Механик Юрваев.

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

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

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

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

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

6.4.4. Арендатор обязан незамедлительно сообщить Арендодателю обо всех выявленных недостатках в Помещении, о которых Арендатору стало известно после получения Помещения в Аренду. Серьезные недостатки фиксируются и устраняются Арендодателем в порядке и срок, установленный настоящим п.6.4 Договора.

6.4.5. Выявленные при передаче Арендатору Помещения недостатки или обнаруженный серьезный недостаток влечет для Арендатора обязанность оплатить Помещением на соответствующий срок устранения Арендодателем недостатки без скидки сроков, за которые отвечает Арендодатель.

6.5. Помещение подлежит возврату из Аренды Арендодателю в дату окончания срока действия Договора в соответствии с условиями, установленными в настоящем разделе Договора, с учетом особенностей, указанных в настоящем разделе Договора, с учетом одностороннего уведомления Арендатора о прекращении действия Договора, с учетом одностороннего уведомления Арендатора о прекращении действия Договора, с учетом одностороннего уведомления Арендатора о прекращении действия Договора.

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

6.7. Помещение считается возвращенным от Арендатора Арендодателю из Аренды в день подписания Сторонами Акта возврата Помещения из Аренды. При отказе или уведомлении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения из Аренды, такое Акт подписывается Арендатором с участием организации, осуществляющей эксплуатацию возврата Помещения, или вступившей организацией, осуществляющей эксплуатацию возврата Помещения, и с учетом одностороннего уведомления Арендатора о прекращении действия Договора, с учетом одностороннего уведомления Арендатора о прекращении действия Договора, с учетом одностороннего уведомления Арендатора о прекращении действия Договора, с учетом одностороннего уведомления Арендатора о прекращении действия Договора.



Документ подписан сканом поставленной от «18 августа 2013 г. № ЕГ-09

## В. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### Арендатор вправе:

8.1. Беспрепятственно владеть и пользоваться Помещением, пользоваться Зоной торгово-выгульной, осуществлять иные права Арендатора по настоящему Договору в течение Срока Аренды без какого-либо вмешательства или ограничений со стороны Арендодателя.

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

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

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

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

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

8.7. Без дополнительной оплаты, если иное не будет указано в Приложении №6, разместить свои Силки и за свой счет на фасаде, вывески, вывески, знаки, кроме Зонных Вывески и рекламные Арендатора в соответствии со Своей размещением Вывески и рекламные Арендатора (Приложение №6). В отведенных границах рекламных мест Арендатор вправе по своему усмотрению оформлять фасады, размещать рекламу и информационные материалы, касающиеся деятельности Арендатора, в том числе рекламу реализуемых в Помещении товаров, услуг, мероприятий и за свой счет.

8.8. Если иное не предусмотрено в Своем размещении Вывески и рекламные Арендатора (Приложение №6), в случае размещения Арендодателем на Присоединяемой территории новых рекламных конструкций Арендатор имеет равное с другими Пользователями Здания право на размещение на них своей вывески, рекламы. Условия такого размещения согласуются Сторонами дополнительно до ввода новой рекламной конструкции в эксплуатацию.

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

8.10. По своему усмотрению пользоваться и организовывать процесс транзитной выгрузки имущества в Зоне торгово-выгульной.

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

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

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

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

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

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

8.17. Использовать Помещение исключительно в соответствии с Разрешенным использованием, не ухудшать общего технического состояния Помещения, не считать естественный износ Помещения, содержащий Помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, проводить за свой счет уборку Помещения и Зоны торгово-выгульной, осуществлять регулярный вынос отходов, образующихся от деятельности Арендатора, если вынос отходов не относится к обязанностям Арендодателя.

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

8.19. Самостоятельно осуществлять охрану Помещения и Зоны торгово-выгульной.

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

Документ подписан сканом поставленной от «18 августа 2013 г. № ЕГ-09

### Арендодатель и Пользователь:

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

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

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

8.24. В случае выявления неисправностей указанной получить любой вид страховой полис на Помещение. При необходимости Арендодатель предоставляет лицу, указанному Арендатором, достоверность для совершения указанных действий.

8.25. Согласовывать с Сторонами власти размещения Арендатором в соответствии с Приложением №6 рекламные конструкции.

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

8.27. В момент окончания Срока Аренды, (а в случае досрочного расторжения Договора – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты расторжения Договора) освободить Помещение и Зону торгово-выгульной от своего имущества и возместить Арендодателю в надлежащем состоянии с учетом из естественного износа Помещение вместе с Зоной торгово-выгульной и иные используемые Арендатором имущество по Акту возврата Помещения вместе с Зоной торгово-выгульной и иные используемые Арендатором имущество на склад Помещения, если иное не будет указано, будет означать, в том числе воздать Зону торгово-выгульной и всего имущества Арендодателю, используемого Арендатором в рамках настоящего Договора. При этом при условии Арендодателем от подписания Акта возврата Помещения на Аренду, Арендатор совместно с организацией, осуществляющей охрану Помещения, делает в нем отметку об акте, подписывает и отправляет один экземпляр Акта Арендодателю, заказавшим письмом с уведомлением о вручении или иным образом передает Арендодателю, Помещение и иное имущество в указанном случае будут считаться возвращенными в дату составления такого экземпляра Акта.

## 9. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

9.2. Период внесения Арендной платы – календарный месяц.

### Постоянная Арендная плата:

9.3. Постоянная Арендная плата включает в себя:

9.3.1. плату за пользование на условиях Договора Помещением, Зоной торгово-выгульной, Местом общего пользования, Настилками, Системой вентиляции, Присоединяемой территорией, местами под размещение Вывески и рекламные Арендатора, иным имуществом, предоставленным Арендодателем по Договору.

9.4. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду, Арендатор выплачивает Арендодателю аванс в размере 100% основной части Постоянной арендной платы за период с 3 (третьего) по 8 (восьмой) аренды Аренды, в сумме, рублевого эквивалента 321 000,00 (Триста двадцать одна тысяча) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения).

9.5. В первые два календарных месяца Аренды Постоянная Арендная плата поддается начислению и составляет рублевого эквивалент 26 750,00 (двадцать шесть тысяч семьсот пятьдесят) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), в месяц.

9.6. Начиная с третьего месяца Аренды Помещением размер Постоянной Арендной платы будет составлять 4% (четыре процента) от товарооборота магазина, расположенного в Помещении, в месяц, но не менее рублевого эквивалента 53 500,00 (пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), в месяц, по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

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

$Al$  – величина Постоянной Арендной платы;

$A_0$  – основная часть Постоянной Арендной платы;

$A_n$  – рублевого эквивалент 53 500 (пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения);

$A_n$  – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от фактически выручки, и определяется по формуле:  $A_n = B * 0,04$  – рублевого эквивалент 53 500 (пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), где:

$B$  – фактически выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, предшествующий отчетному, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Арендатором в Помещении товары (работы, услуги), совершенных путем наличных расчетов, проведенных через кассовый или расчетный терминал, а также с использованием банковских карт.

Отрицательные значения  $B$  принимаются равной нулю.

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

Датум: аренда помещений от «28» августа 2013 г. № 47-09

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

9.8. Основание части Постоянной Арендной платы (Ая) указывается на странице 5 (Пятой) части отпавляемого месяца.

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

9.10. Арендатор по письменному запросу Арендодателя обязуется на странице 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения указанного запроса Арендодателя предоставлять Арендодателю информацию, касающуюся с текущими отчетными пол годами по операциям (2-отчеты) в месте их совершения (г. Москва, Московская обл., Санкт-Петербург или Ленинградской обл.), которые аррента в течение 5 (Пяти) лет с момента совершения операций.

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

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

При осуществлении Арендатором неотделанных улучшений, в результате которых площадь Помещения, размер Постоянной Арендной платы пересмотру не подлежит.

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

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

**Переменная Арендная плата:**

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

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

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

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

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

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

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

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

9.23. При прекращении действия Договора Арендная плата в любое иное платежи, уплаченные Арендатором по Договору сверх периода фактического пользования Помещением, подлежат возврату Арендатору в течение 10 (Десяти) рабочих дней при условии отсутствия иных неисполненных Арендатором платежей по Договору.

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

Датум: аренда помещений от «28» августа 2013 г. № 47-09

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

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

**Обеспечительный платеж:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

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

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

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

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

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

10.6. В случае не исполнения по вине Арендодателя обязательств по бесперебойной подаче электричества, отопления или водоснабжения в точках подключения сетей Арендатора к сетям Арендодателя, находящиеся в Помещении, или не обеспечения водоотведения от Помещения, а также в случае нарушения Арендодателем п. 7.8 Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за один час нарушения, но не более 30 000 (Тридцать тысяч) рублей за один день нарушения, если такое нарушение длилось более одного часа в сутки.

10.7. В тех случаях, когда в результате отключен в п. 10.8 Договора нарушений Арендодателем Арендатор не сможет использовать Помещение в соответствии с п.4(б) настоящего Соглашения более 3 (Три) часа в сутки, помимо уплаты Арендодателем неустойки Арендатор за те дни, когда невозможно было использовать Помещение, возмещается от внесением Арендной платы. При этом, основанием для применения настоящего подпункта Договора является составленный и подписанный Сторонами в обязательном порядке Акт о невозможности фактического использования Помещения Арендатором. В случае, если до конца рабочего дня, следующего за днем прекращения фактического

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

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

10.7. При нарушении Арендодателем любой из обязанностей, указанных в п.7.1-10.6 размер основной части Поставной Арендной платы в период действия нарушения будет составлять 60% (Шестьдесят процентов) от размера основной части Поставной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, паровая часть Поставной Арендной платы в указанный период начислено не подлежит (для расчета Поставной Арендной платы не принимается, с основной частью Поставной Арендной платы не суммируется).

10.8. При нарушении Арендодателем любой из обязанностей, указанных в п.7.23 Договора, Арендодатель единолично уплачивает Арендатору штраф в размере основной части Поставной Арендной платы, действующей на момент выявления Арендатором нарушения. Помимо этого размер основной части Поставной Арендной платы в период устранения допущенного нарушения будет составлять 60% (Шестьдесят процентов) от размера основной части Поставной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, паровая часть Поставной Арендной платы в указанный период начислено не подлежит (для расчета Поставной Арендной платы не принимается, с основной частью Поставной Арендной платы не суммируется).

10.9. При нарушении Арендатором п. 8.13 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый день выявленного нарушения.

10.10. В случае нарушения Арендатором п. 8.21 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 50 000 (Пятидесять тысяч) рублей за каждый день выявленного нарушения.

10.11. Обязанность по уплате неустойки, штрафа возникает с момента получения нарушающей Стороной соответствующего требования. При этом неустойка уплачивается за весь период просрочки исполнения обязательства.

10.12. Уплата неустойки (штрафа) не освобождает Сторону, допустившую нарушение обязательства, от выполнения данного обязательства.

10.13. Сокращение срока действия Договора не освобождает нарушающую Сторону от ответственности за нарушение, которое она допустила в период действия Договора.

**11. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

11.1. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, направив Арендатору письменное уведомление, в случае:

11.1.1. если Арендатор нарушил срок внесения Арендной платы в любом размере более чем на 15 (Пятнадцать) дней более двух раз за один календарный год.

11.2. Арендодатель вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в следующих случаях:

11.2.1. Арендатор использует Помещение не в соответствии с Разрешенным использованием.

11.2.2. Арендатор систематично ухудшает состояние Помещения.

11.2.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством.

11.3. Предварительно до направления Арендатору уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, Арендодатель обязан письменно известить Арендатора о наличии с его стороны нарушения, являющегося основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора. Право на односторонний отказ от исполнения Договора и на направление соответствующего уведомления возникает у Арендодателя, если на истечение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Арендатором письменных извещения Арендодателя о наличии нарушения Аренддатель его не устранил, и нарушение будет действовать.

11.4. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, направив Арендодателю письменное уведомление, в случае:

11.4.1. если Арендодатель не передает Арендатору Помещение в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента окончания Срока передачи Помещения.

11.4.2. если в течение 7 (Семи) календарных дней подряд по вине Арендодателя не были обеспечены круглосуточные и бесперебойная подача и точная регулировка сетей Арендатора и сетей Арендодателя, находящихся в Помещении, задано же стандартные коммунальные ресурсы: электроэнергия, отопление, водоснабжение, или если на было обеспечено водоотведение из Помещения в соответствии с **Приложением №3** к Договору, а также если в отсутствие встречного не исполнения Арендатором своих обязательств по Договору не был обеспечен Арендодателем доступ Арендатору, его контрагентам или Посетителям в Помещение согласно п.7.8 Договора, что повлекло невозможность использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием в указанный период, за исключением случаев, когда Арендодатель не несет за это ответственность (см. п.7.8 Договора). Нарушение будет признано таковым местом в течение дня, если оно произошло в течение 3 (Трех) часов подряд в сутки или в общей сложности 5 (Пять) часов в течение суток.

11.5. Предварительно до направления Арендодателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, Арендатор обязан письменно известить Арендодателя о наличии с его стороны нарушения, являющегося основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора. Право на односторонний отказ от исполнения Договора и на направление соответствующего уведомления возникает у Арендатора, если по истечении 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Арендодателем письменных извещения Арендатора о наличии нарушения Арендодатель его не устранил, и нарушение будет действовать.

11.6. Арендатор вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в следующих случаях:

11.6.1. если Арендодатель не устранил нарушения любого из обязательств, указанных в п.7.10, 7.23 Договора, в течение 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента получения извещения Арендатора о наличии данного нарушения.

11.6.2. в случае неадекватности действительности данного Арендодателем доступа-либо из завершен или гарантий, указанных в разделе 3 Договора, если такое несоответствие повлекло невозможность пользования Арендатором Помещением в соответствии с условиями Договора.

11.6.3. если Здание или Помещение будет разрушено или ему будет причинен ущерб не по вине Арендатора, или

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

работников, контрагентах или Посетителях, в результате чего Помещение становится непригодным для использования по условиям Договора и использованию Разрешенного использования, и такие повреждения не могут быть устранены в течение 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента разрушения или причинения ущерба Зданию или Помещению.

11.6.4. Арендодателем совершено кража, хищение, влечущее невозможность использования Помещения Арендатором согласно Разрешенному использованию более 10 (Десяти) календарных дней подряд.

11.7. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в п.п. 11.1, 11.4, Договора, действия Договора прекращаются в срок, указанный в уведомлении, но не ранее чем по истечении 10 (Десяти) рабочих дней от даты получения получателем уведомления о расторжении Договора.

**12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИТЫ**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору, если такое невыполнение/ненадлежащее выполнение повлечено, помимо случаев обстоятельств непреодолимой силы, что означает чрезвычайные события или обстоятельства, которые непредвидены Сторонами или которые Стороны не могли предотвратить или предотвратить разумными средствами, включая, в частности, стихийные бедствия, войну, революции, мятеж, гражданское восстание, недоброжелательное вторжение иностранцев, границы, дикими мерами. Стороны вступают в связь с национальностью чрезвычайной ситуации, террористическое акты, ядерный удар, радиационное или химическое заражение, извещающее излучение, и любые другие обстоятельства, наводняющие или радикально изменяющие ситуацию, при условии, что такие обстоятельства прямо влияют на исполнение Сторонами своих обязательств.

12.2. Стороны, не выполнившие Договор по причине обстоятельств непреодолимой силы, обязаны немедленно, но не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления, уведомить другую Сторону в письменном виде о наступлении и прекращении указанных обстоятельств, иначе эта Сторона теряет право ссылаться на такие обстоятельства как на основание освобождения от ответственности. При этом Стороны, ссылándose на обстоятельства непреодолимой силы, обязаны доказать действия этих обстоятельств посредством справок, выданных Торгово-промышленной палатой.

12.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельства действия настоящего Договора может быть частично или полностью приостановлено во время действия указанных обстоятельств. В случае, если форс-мажорные обстоятельства длиться более 60 (Шестьдесят) календарных дней, каждая из Сторон имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор.

**13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. В настоящем Договоре применяется право Российской Федерации.

13.2. Все разногласия и споры, возникающие по Договору, подлежат рассмотрению по месту нахождения ответчика. Досудебный порядок урегулирования спора является обязательным. Срок направления ответа на претензию составляет 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента ее получения.

13.3. Уступка права по Договору возможна только с согласия обеих Сторон.

13.4. Недействительность части условий Договора не влечет недействительности прочих условий Договора.

13.5. Сохранение настоящего Договора, условия сотрудничества Сторон подлежат под правовой режим коммерческой тайны.

13.6. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах по содержанию идентичных, по одному экземпляру для Арендодателя и Регистраторов органов, оставшихся 2 (два) экземпляра – для Арендатора.

13.7. После подписания Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, составление о намерениях по вопросам, тем или иным касающимся Договора, утрачивают юридическую силу, за исключением неоплаченных Сторонами условий предварительного договора (при его наличии).

13.8. Стороны обязуются немедленно и в письменном виде известить друг друга о случаях изменения своих реквизитов, указанных в Договоре. Действия, совершаемые по старым адресам, номерам и отсылкам до наступления уведомления об их изменении, являются недействительными.

13.9. Договор состоит из преамбулы, Сторонами в его исполнение Приложения и Дополнительного соглашения.

13.10. На момент подписания Сторонами Договора он имеет следующие Приложения:

- Приложение №1: Ситуационный план
- Приложение №2: План Помещения
- Приложение №3: Перечень Коммунальных услуг
- Приложение №4: Перечень эксплуатационных услуг
- Приложение №5: Акт разграничения зон ответственности
- Приложение №6: Схема размещения Выпуска и ресепса Арендатора
- Приложение №7: Форма Акта приема-передачи Помещения в Аренду
- Приложение №8: Форма Акта возврата Помещения из Аренды
- Приложение №9: Форма Отчета об обороте

**14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель: ООО «ЭМ Проект»	Арендатор: ООО «Лента»
Место нахождения (фактический адрес): 127050, Москва, ул. Образцова, д.7	Место нахождения (фактический адрес): 197374, Санкт-Петербург, ул. Саушкина, д.112
ОГРН 111744889595, ИНН 7718754879,	ОГРН 037832489605, ИНН 7814169471,
КПП 771501001, ОКНУ 92031118	КПП 780500001, ОДИО 17385386
ЗАО «Росинтербанк»	Филиал ОПЕРУ ОАО Банк ПТБ в г. Санкт-Петербурге
р/с 4070 2810 7000 5010 2256	Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург,
к/с 3010 1810 7000 0000 0518	ул. Большая Морская, д. 30, лит. А.



# Копии предоставленных документов (27/41)



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

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

г. Санкт-Петербург

08 марта 2018 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора преемник по недвижимости Мясина Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре № 4-1062, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № ЕГ-09 от «08» августа 2013 г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с регистрацией 20.07.2017 г. права общей долевой собственности владельца инвестиционного паев Зарыткого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Активо Лента» на здание (Номенклатурный адрес: Милшин «Самоевал»), расположенное по адресу: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4 (кадастровый номер: 50:30:0030000:1729) (далее по тексту – «Объект недвижимости»), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0030000:1729-50/030/2017-18 от 20.07.2017, и переданной Объекта недвижимости в доверительное управление Арендодателем, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0030000:1729-50/030/2017-19 от 20.07.2017, Стороны взаимно согласовали:

1.1. Изложить первый абзац преамбулы Договора в новой редакции следующего содержания: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо Лента» (ОГРН 10775966758, ИНН 50/03/772927413/770401001), зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, о местонахождении по адресу: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 18, в лице Генерального директора Кортовой Юлии Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и»

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

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

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

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

1.5. Внести изменения в реквизиты Арендодателя раздела 14 Договора «РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН» и изложить в следующей редакции: Арендодатель: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо Лента» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 18 ОГРН 10775966758, ИНН 7723627413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, и/с 30101810200000000623, БИК 044525823»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Остальные положения Договора остаются без изменения.

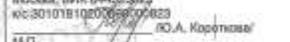
8. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с даты его государственной регистрации.

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

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

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

**12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо Лента» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 18 Адрес для почтовых отсылок: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 18 ОГРН 10775966758, ИНН 7723627413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, БИК 044525823 и/с 30101810200000000623	ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Саушкина, дом 112, литер Б ИНН 7814148471 КПП 781401001 ОГРН 1037103048805 ОКПО 71380308 Филиал ОПЕРУ ПАО Банк БТБ в г. Санкт-Петербурге Российская Федерация, 190003, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская д. 30, лит. А БИК 044525823 р/с 40702510338030004574 и/с 30101810200000000623
М.П.  Ю.А. Кортовой	М.П.  Мясин М.Ю.

Дополнительное соглашение № 1 от 05.03.2014 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

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

Приложение № 2  
К Договору аренды нежилых Помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09  
План 1 этажа



Границы Помещения обозначены желтой линией

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



Прошито, пронумеровано, скреплено  
печатью 3 (три) листа.  
От Арендодателя  
Генеральный директор  
Короткова Ю.А.  
От Арендатора  
Директор по активам недвижимости  
Маскин М.Ю.

г. Москва

Договор аренды № 25/19-12

08 октября 2019 года

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

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

#### Термины, используемые в Договоре

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

«**Коммунальные расходы**» означает суммы, эквивалентные стоимости потребляемых в Помещениях коммунальных услуг, и том числе: электроэнергия, теплоснабжения, водоснабжения, канализации, водоотведения сточных вод и сброса загрязняющих веществ в составе сточных вод.

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

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

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

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

#### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещения (далее по тексту - «Помещения») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять 4/10) кв.м., состоящие из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже Здания, на срок, указанный в настоящем Договоре, и Арендатор обязуется принять Помещения согласно условиям настоящего Договора, своевременно оплачивать арендную плату и другие платежи, предусмотренные настоящим Договором, и пользоваться Помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства РФ.

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

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

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

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

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

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

#### 2. Порядок передачи Помещений

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

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

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

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

#### 3. Права и обязанности Сторон

##### 3.1. Права и обязанности Арендодателя:

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

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

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

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

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

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

передаче Помещений в аренду.

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

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

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

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

### 3.2. Права и обязанности Арендатора:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.10. Арендатор обязан содержать Помещения в полной исправности и надлежащем

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4

#### 4. Платежи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5

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

- а) счета;
- б) счета-фактуры;
- в) акта оказанных услуг, включая расчет стоимости потребленных услуг.

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

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

5.2. Арендатор обязуется письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении арендуемых Помещений при досрочном расторжении Договора в случаях, установленных пп. 5.3.2 настоящего Договора или п.5.4 настоящего Договора, и вернуть Помещения по Акту возврата нежилых помещений (Приложение №4 настоящего Договора) в соответствии с п.2.3. настоящего Договора.

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

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

6

Договором сроки платежей:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7

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

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

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

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

## 6. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. Форс-мажор

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

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

8

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

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

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

#### 8. Порядок разрешения споров

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

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

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

#### 9. Заключительные положения

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

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

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

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

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

- 9.4. Приложения к настоящему Договору:
- 1) Постатейные планы с отмеченными на них границами Помещений (Приложение №1);
  - 2) Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимость (Приложение №2);
  - 3) Акт приема-передачи нескольких помещений в аренду (форма) (Приложение №3);
  - 4) Акт возврата нескольких помещений (форма) (Приложение №4).

#### 10. Адреса и реквизиты Сторон

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

к/с: 30101810200000000823  
E-mail: [rem@kspcapital-ant.ru](mailto:rem@kspcapital-ant.ru)



Короткова Ю.А./

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

Набиев А.Б./





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

**АКТ<sup>1</sup>**  
приема-передачи нежилых помещений в аренду  
(форма)

Московская область, г.Егорьевск «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

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

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

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

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

Арендатор  
ИП Набиев Аслимхужда Бустанович

 /Короткова Ю.А./

 /Набиев А.Б./

<sup>1</sup> в случае необходимости форма акта может собираться путем информаций, право не относится к настоящему приложению

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

**Акт возврата<sup>1</sup>**  
нежилых помещений  
(форма)

Московская область, г.Егорьевск «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

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

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

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

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

Арендатор  
ИП Набиев Аслимхужда Бустанович

 /Короткова Ю.А./

 /Набиев А.Б./

<sup>1</sup> в случае необходимости форма акта может собираться путем информаций, право не относится к настоящему приложению

АКТ<sup>1</sup>

приема-передачи нежилых помещений в аренду

Московская область, г.Егорьевск

08 октября 2019 года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслюхузда Бустонович** (ОГРНИП: 317505000006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № 2/19-2 от 08 октября 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

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

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

Арендатор  
ИП Набиев Аслюхузда Бустонович

 /Короткова Ю.А./

 /Набиев А.Б./

<sup>1</sup> в случае необходимости форма акта может содержать новую информацию, кроме не указанную в настоящем приложении

# Копии предоставленных документов (38/41)

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

г. Москва, 26 июня 2020 года

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

1. Именован в 4.1. Договора и его подпункты в следующей редакции:  
 «4.1. Арендатор обязан своевременно выплачивать Арендодателю Постоянную часть арендной платы в следующем порядке:  
 4.1.1. За период с даты подписания акта приема-передачи нежилых помещений в аренду по 31.10.2019 Постоянная часть арендной платы составляет 75 757 (Семьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят семь) рублей 57 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ;  
 4.1.2. За период с 01.11.2019 по 30.11.2019 Постоянная часть арендной платы составляет 90 909 (Девяносто тысяч девятьсот девять) рублей 09 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ;  
 4.1.3. За период с 01.12.2019 по 29.02.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц;  
 4.1.4. За период с 01.03.2020 по 31.03.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 833 333 (Восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц;  
 4.1.5. За период с 01.06.2020 по 30.09.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 541 666 (Пятьсот сорок одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц;  
 4.1.6. За период с 01.10.2020 по 30.09.2021 Постоянная часть арендной платы составляет 883 333 (Восемьсот восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубль 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц;  
 4.1.7. За период с 01.10.2021 по 18.09.2022 Постоянная часть арендной платы составляет 936 333 (Девятьсот тридцать шесть тысяч триста тридцать три) рубль 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц».

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

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

Арендодатель: **КСП Капитал УУ (ООО) КС ПИФ недвижимости «Актив папы»**  
 Арендатор: **ИП Набиен Асламухамет Булганович**

*(Подписи и печати)*

*№ 1 А5/2019/09/10/1000 от 10.09.2020*

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

г. Москва, 26 августа 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Актив папы» (ИНН 7723527413, ОГРН 1077759998756), в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и  
 Общество с ограниченной ответственностью «Лента» (ИНН 7814148471, ОГРН 1037832048605), в лице директора практики по недвижимости Москва Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07.02.2017, зарегистрированной в реестре за № 4-1682, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны, в по отдельности - «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 (далее - «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № ЕП-09 от 08.08.2013 г. (далее - «Договор») в следующей редакции:

1. Именован п. 1.2. Договора в следующей редакции:  
 «1.2. Здание - нежилое здание (магазин «Самозварт»), расположенное по адресу: Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, кадастровый номер: 50:30:000000:1729, общей площадью 3325,9 кв. м, с находящимся в нем Помещением».

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

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

4. Во всем остальном действуют условия Договора.

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

6. Подпись Сторон:

Арендодатель: КСП Капитал УА ООО ДУ, ЗПИФ недвижимости «Актив папы» (ИНН 7723527413, ОГРН 1077759998756) Генеральный директор <i>(Подпись)</i> Короткова Ю.А. /	Арендатор: ООО «Лента» (ИНН 7814148471, ОГРН 1037832048605) Директор практики по недвижимости ООО «Лента» <i>(Подпись)</i> Маслов М.Ю. /
--	---

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

Проведена государственная регистрация  
Участка в сделке

дата регистрации 03 «октября» 2019 года

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

Государственный регистратор Хушева А.З.

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

Государственный регистратор



Ахматовская Т.В.



**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА  
№ 658/20/166/936**

«21 августа 2020 г.

г. Москва

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Начальника Управления по работе с корпоративными клиентами Департамента страхования непромышленных рисков Бюро корпоративного страхования Драгуновой Юрии Александровны, действующего на основании Доверенности № 325-Д от 07.02.2020 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно и по отдельности именуемые «сторона», «сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. УСЛОВИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, изложенных в настоящем Договоре, и «ПРАВИЛАХ СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ И УБЫТКОВ ОТ ПЕРЕГЫВА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПОИМЕНОВАННЫЕ РИСКИ)» (ТИПОВЫЕ (ЕДИНЬЕ)) № 166 ПАО СК «Росгосстрах» от 18.12.2019 (далее – Правила).
- 1.2. Правила, указанные выше, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и прилагаются к нему (Приложение 1 к настоящему Договору).
- 1.3. Договор заключен на основании Заявления на страхование Страхователя и прилагающейся к нему Дополнительных заявлений (Приложение 2 к настоящему Договору).
- 1.4. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную настоящим Договором страховую премию при наступлении страхового случая, предусмотренной настоящим Договором, возместить причиненные вследствие такого страхового случая убытки в рамках с именуемым интересами Страхователя, являющихся объектом страхования, на условиях, обусловленных настоящим Договором и Правилами страхования, и в пределах страховой суммы (лимитов ответственности), указанных в настоящем Договоре.

**2. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА**

- 2.1. Объектом страхования по настоящему разделу Договора являются имущественные интересы, связанные с риском утраты, гибели (уничтожения) или повреждения имущества, указанного в Перечне застрахованного имущества (далее – Перечень) (Приложение 3 к настоящему договору).
- 2.2. **Страховым случаем** по настоящему разделу Договора являются утрата, гибель (уничтожение) или повреждение застрахованного имущества в результате наступления следующих событий:
- 2.2.1. пожара, удара молнии, взрыва, падения летательного аппарата;
- 2.2.2. бури, града;
- 2.2.3. прочих стихийных бедствий;
- 2.2.4. повреждение водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и аналогичных систем;
- 2.2.5. кражи с незаконным проникновением, грабежа, разбоя;
- 2.2.6. преднамеренных действий третьих лиц, направленных на повреждение застрахованного имущества;
- 2.2.7. наезда транспортных средств, вездеходных джипов и грузовых ударов с учетом исключений, ограничений и в соответствии с определениями, предусмотренными Правилами страхования.
- 2.3. Выгодпробрителем по настоящему Договору является:
- Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У.  
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять»

2.4. Общая страховая стоимость застрахованного имущества по настоящему разделу Договора на момент заключения настоящего договора, заглавленная Страхователем по действительной на базе оценочной стоимости, составляет: 124 066 000,00 (Сто двадцать четыре миллиона шестьдесят шесть тысяч и 00/100) рублей.

2.5. По настоящему разделу Договора установлена общая страховая сумма в размере: 93 049 500,00 (Девяносто три миллиона четыре тысяч пятьсот и 00/100) рублей, но не более страховой суммы по отдельным объектам страхования согласно Перечню. Страховая сумма является предельной суммой выплаты страхового возмещения. Выплаты страхового возмещения по всем страховым случаям по соответствующим объектам за весь срок действия договора страхования ни при каких условиях не могут превышать величину страховой суммы, установленной по соответствующему объекту, указанному в Перечне. Общая страховая сумма по настоящему разделу Договора, является максимальным размером ответственности Страховщика по данному разделу Договора. После выплаты страхового возмещения страховая сумма по настоящему договору уменьшается на сумму выплаченного страхового возмещения, при этом страховая сумма считается уменьшенной с момента наступления страхового случая.

2.6. По настоящему разделу Договора устанавливается безусловная франшиза по каждому страховому случаю в размере: 30 000,00 (Тридцать тысяч и 00/100) рублей.

**3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ**

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

**4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ**

- 4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «21» августа 2020 г. и действует по 23 часа 00 минут «20» августа 2021 г.
- 4.2. Настоящий Договор прекращается до истечения срока, на который он был заключен, в случаях, предусмотренных в п.8.4., п.8.5. – п.8.12. Правил страхования и действующими законодательством Российской Федерации.
- 4.3. Страхователь вправе отказаться от настоящего Договора в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам иным, чем страховой случай. О намерении досрочного прекращения договора страхования Страхователь обязан уведомить Страховщика не менее чем за 30 (Тридцать) дней до предлагаемого даты прекращения настоящего Договора. При досрочном прекращении настоящего Договора по требованию Страхователя уплаченная Страховщику страховая премия не подлежит возврату, за исключением случаев, указанных в п.4.4. настоящего Договора.
- 4.4. Если Страхователь отказался от настоящего Договора до вступления настоящего Договора в силу, уплаченная Страховщику по настоящему Договору премия подлежит возврату в полном объеме.
- 4.5. Страховщик не несет ответственности по страховым случаям, наступившим в период действия настоящего Договора, произошедших по причине любых событий или их последствий, наступивших до вступления настоящего Договора в силу.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

- 5.1. Страховая премия, подлежащая уплате по настоящему Договору, составляет **60 462,18** (Шестьдесят тысяч четыреста восемьдесят два и 18/100) рублей.
- 5.2. Вся сумма премии уплачивается единовременным платежом не позднее «31» августа 2020 г.
- 5.3. Днем уплаты Страхователем страховой премии считается:
- 5.3.1. при уплате страховой премии наличными деньгами — день уплаты в кассу Страховщика или получения представителем Страховщика страховой премии;
- 5.3.2. при уплате страховой премии по безналичному расчету — день списания страховой премии с расчетного счета Страхователя или его надлежаще уполномоченного представителя.
- 5.4. В случае уплаты Страхователем страховой премии в срок, предусмотренный Договором, настоящий Договор считается не вступившим в силу и обязательства по настоящему Договору у сторон не возникают.
- 5.5. Страховщик и Страхователь в рамках настоящего Договора страхования, соглашаются и признают, что начислена Страхователем страховой премией по вступившему в силу Договору страхования ж предусмотренные Договором страхования сроки или размеры меньше чем предусмотрено Договором страхования безусловно является выражением воли (исключительным) Страхователя/Выгодпробритателя на односторонний отказ от Договора

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

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

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

**7. ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ СУММЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ**

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

**8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

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

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

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

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

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

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

9.6.1. «ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ И УБЫТКОВ ОТ ПЕРЕРЫВА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ («ПОИМЕНОВАННЫЕ РИСКИ») (ТИПОВЫЕ (ЕДИНЬЕ)) № 186» ПАО СК «Росстрах» от 18.12.2018 — Приложение 1 к настоящему Договору;

9.6.2. Заявление на страхование от «22» июля 2020 г. с прилагающимися к нему Дополнительными заявлениями (копия) — Приложение 2 к настоящему Договору;

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

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

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росстрах»		СТРАХОВАТЕЛЬ:	
Адрес местонахождения:	140000, Московская область, город Люберцы, ул.вз. Паромов, д.з.	Адрес местонахождения:	119435, Москва, Большая Садовая перекресток, дом 12, стр. 16
Почтовый адрес:	119997, Российская Федерация, г. Москва-55, ГСП-1, ул. Косыгина, д.3	Почтовый адрес:	119435, Москва, Большая Садовая перекресток, дом 12, стр. 16
Банковские и иные реквизиты:	ИНН 40/0181080300000187 ИАО «ПТС Банк» г. Москва ИН 50 303181004020000174 БИК 444529174	Банковские и иные реквизиты:	ИНН: 7702627412 БИК: 040702623 ИН: 3701810100000000823 ИП: 4572181000000000456 Банк: «Газпромбанк (Акционерное общество) ИНН: 37775996788 СЧЕТ: 3080549-08-37
Телефон:	495) 783-24-24	Телефон:	
Факс:	(495) 789-2434	Факс:	
Адрес электронной почты:	pr@rosstrah.ru	Адрес электронной почты:	info@korsor-fai.ru
Область Ю.А.		Область Ю.А.	



*Handwritten signature*

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

### 13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

#### 13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 231

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

343

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

### 13.2.2. Коллективное мнение экспертов-сотрудников банков

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

Таблица 245

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

363

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

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

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

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

**2. Тип объекта**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	1,03	1,10

**3. Местоположение**

**а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,06	1,02	1,11

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18

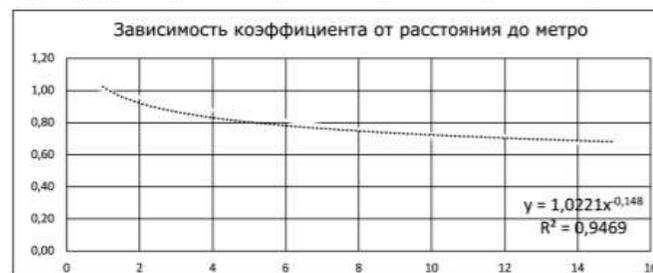
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского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

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

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

**4. Удаленность от метро\***

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



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

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

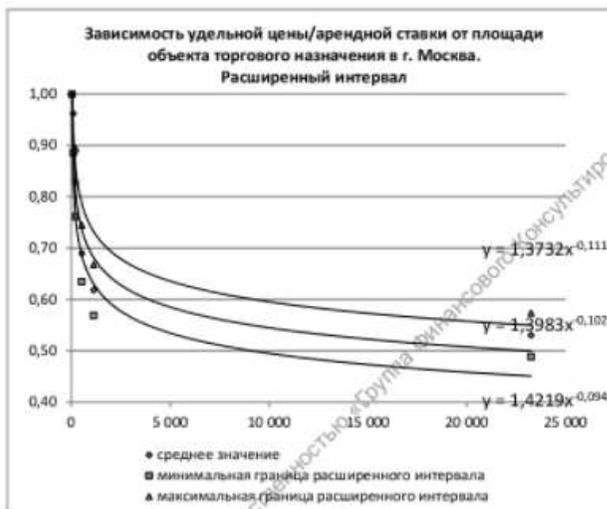
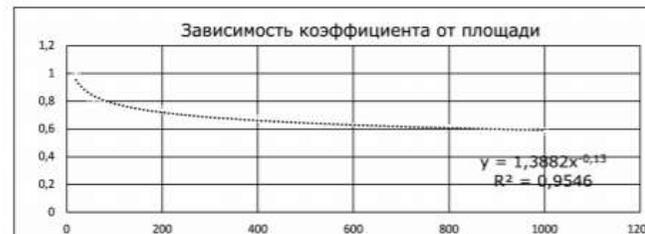


Рис. 93<sup>38</sup>

<sup>38</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 7 кв.м



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

7. Этаж расположения

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

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,28	1,18	1,42

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,14	1,10	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии	1,25	1,14	1,35

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



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

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

Таблица 3

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

**Границы расширенного интервала значений процента**  
**недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 4

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,20
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,22

\* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления арендных каникул в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектов-аналогов  
 \*\* исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

**11. Состав площадей**

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

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

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

**12. Недозагрузка**

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

**13. Операционные расходы**

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

**объекта недвижимости**

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

**20. Размер скидки для якорного арендатора**

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

**21. Наличие парковки**

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

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

**22. Срок экспозиции**

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. 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%

rusbonds.ru/quotes.asp?emit=0&mp=10013&dtd=26&dtm=2&dy=2021&sec=1&byeff=0&bvol=0&bsdvol=0&btrade=0&amm=0&cat=0&per=0&rate=0&...

Страница: 0...9  
1 | 2

Экспорт найденных данных  
в формат MS Excel

Облигация, выпуск	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день		Дата торгов	
			поп	прод	цена	изм	откр	мин	макс	свеча	поп	свеча	сдел	цен.бум		RUB
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	106.984	107.001	107.05	-0.35	107.001	106.81	107.908	106.979	7.13	7.13	724	726546	777 056 459	26.02.2021
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	99.81	99.9	99.863	-0.42	99.977	99.863	100.138	100.001	7.04	7.02	184	7262	7 262 085	26.02.2021
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	92	92.157	92	-0.49	92.314	91.75	92.77	92.089	7.11	7.1	2528	1025315	943 322 270	26.02.2021
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	109.8	109.832	109.8	-0.10	109.7	109.5	109.997	109.771	4.84	4.84	77	9256	10 160 440	26.02.2021
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	102.407	102.539	102.589	-0.11	102.6	102.152	102.796	102.465	7.07	7.08	570	726608	744 418 878	26.02.2021
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	106.256	106.396	106.368	-0.38	107.191	106.15	107.191	106.359	7.03	7.03	339	665445	707 763 803	26.02.2021
ОФЗ-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	96.47	96.65	96.47	-1.38	96.47	96.47	96.47	96.47			5	5	4 824	26.02.2021
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	107.637	107.784	107.637	-0.11	107.299	107.297	107.84	107.649	5.05	5.05	81	11181	12 036 221	26.02.2021
ОФЗ-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	96.62	96.9	96.9	-0.02	96.92	96.61	96.92	96.901			7	53006	51 363 408	26.02.2021
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	112.784	112.968	112.968	-0.60	113.798	112.701	113.798	112.997	6.87	6.87	380	37068	41 885 575	26.02.2021
ОФЗ-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	93.771	93.789	93.789	-0.46	94.598	93.5	94.598	93.750	6.88	6.88	330	718083	672 267 590	26.02.2021
ОФЗ-29013-ПК	18.09.2030	В обращении	96.613	96.779	96.779	-0.09	96.612	96.611	96.779	96.62			20	526	508 221	26.02.2021
Казахстан-11-об	11.09.2030	В обращении	97.71	98	98	-0.31	98.43	97.5	98.5	97.92	7.43	7.44	456	6333	6 201 493	26.02.2021
ОФЗ-52003-ИН	17.07.2030	В обращении	99.65	99.748	99.65	-0.39	100	99.4	100.05	99.626	2.56	2.56	299	101102	102 525 894	26.02.2021
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	В обращении	106.6	106.746	106.746	-0.35	106.683	106.302	106.9	106.442	6.76	6.81	153	298981	316 157 906	26.02.2021
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	106.405	106.53	106.401	+0.17	106.062	106.062	106.53	106.504	5.22	5.2	42	3187	3 394 271	26.02.2021
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	140.001	167												26.02.2021
ОФЗ-29019-ПК	18.07.2029	В обращении	96.91	97.289												26.02.2021
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	101.634	101.742	101.744	-0.21	102.486	101.51	102.486	101.549	6.73	6.76	221	65041	66 030 265	26.02.2021
ОФЗ-29015-ПК	18.10.2028	В обращении	97.17	97.25												26.02.2021
ОФЗ-26236-ПД	17.05.2028	В обращении	94.9	94.997	94.9	-0.23	95.2	94.7	95.2	94.759	6.71	6.73	117	397182	376 365 531	26.02.2021
ОФЗ-52002-ИН	02.02.2028	В обращении	99.7	99.75	99.75	-0.55	100.33	99.651	100.349	99.917	2.56	2.53	159	469028	524 188 183	26.02.2021
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	В обращении	103.216	103.252	103.252	-0.35	103.699	103.15	104.422	103.212	6.56	6.57	231	11573	11 969 290	26.02.2021
ОФЗ-26232-ПД	06.10.2027	В обращении	97.551	97.647	97.647	-0.50	98.693	97.55	98.693	97.769	6.55	6.52	341	257640	251 541 584	26.02.2021

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

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

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

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

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

**2. Передаваемые имущественные права**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,07	1,25

**3. Местоположение**

**а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона**

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,11	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,12	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,13	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,06	1,12
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,05	1,14

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

**10.1.1. Данные на октябрь 2020 года**

**Матрицы коэффициентов**

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России**

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup>							
Площадь, кв.м	аналог						
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000	
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м	аналог						
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000	
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,78	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под промышленную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
объект оценки	<1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,05
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

<sup>3</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитываемые по всей совокупности земельных участков в России

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

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

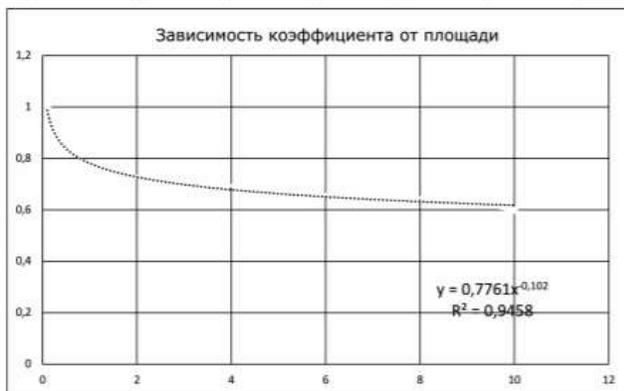
\*\* для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно красной линии

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

5. Общая площадь\*

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



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





## Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/232402938/

Недвижимость в Солнечногорске · Коммерческая · Продажа торговых площадей в Солнечногорске · Ленинградское шоссе · Красная улица

Цена: 94 500 000 Р · 441 просмотр · 1 закладка

### Торговая площадь, 1 383 м<sup>2</sup>

Московская область, Солнечногорск, Красная ул. 172А На карте  
 Ленинградское шоссе, 55 км от МКАД

Выборки · Показать

25 фото

1 383 м<sup>2</sup> Площадь · 1 из 2 Этаж · Занято до дек 2024 Планировка

Отличное предложение! Предлагая Вам приобрести уникальный Торговый центр в центре города Солнечногорска. Второй арендатор - супермаркет "Динки". Второй этаж занимает магазин одежды и обуви - "Империум Одежды". Слева от объекта в 30 метрах находится Ленинградское шоссе. Между Ленинградским шоссе и зданием проходит междуквартальный проезд, к которому примыкает одна из парковок. Слева от дальнего угла здания расположены остановка и надземный пешеходный переход через Ленинградское шоссе.

Характеристика:

- первая линия домов;
- вечерняя оживленность;
- сверхинтенсивный автомобильный трафик;
- своя парковка на 60 машиномест;
- площадь: 1383,6 кв.м. (площадь 1-го этажа: 990,3 кв.м.; площадь 2-го этажа: 393,3 кв.м.);
- второй арендатор "Динки" занимает первый этаж ТЦ, договор аренды на 10 лет;

94 500 000 Р

441 просмотр

94 500 000 Р

441 просмотр

Следить за изменением цены

УСН

Имя: Владимир Арбузов

Нет отзывов

Стаж работы: 2 009 года

Есть 21 объект

+7 981 666-21-06

СМС и сообщения в мессенджер доступны на будущее

В объявлении указана оценочная стоимость

Помогите, пожалуйста, не писать отзывы/отзывы на ЦИАН. Иначе вы рискуете своим аккаунтом

Написать сообщение

Коммерческое предложение в Одинцово. Ставка до 6%. Помещение под аренду от 100 кв.м. 90 кв.м. 24 000 рублей. Ставка 9 кв.м. +7 989 125 11 25

Застройщик АПТ Девелопмент. Проектная декларация на сайте Росреестра. Акция до 30.02.2023, подробнее на сайте застройщика

Бизнес-парк «Сетевая»

БЦ класса В+ в 3 км от МКАД. Гибкая коммерческая аренда. Быстрая инвестиция. +7 989 112 20 59

Объекты Бизнес-парк. Застройщик ПУ «Панора». Проектная декларация на сайте Росреестра

Бизнес-центр «Фабрика Тапи»

Продажа объектов площадью от 250 кв.м. Центр-Ласпица +7 989 188 21 23

Застройщик ООО «Солнечный». Проектная декларация на сайте Росреестра. Сервисы: ипотека-калькулятор, объект 6113

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

**94 500 000 Р**

68 330 Р за м²

Следить за изменениями цены

УСН

КК0

**Вадим Арбутов**  
 Нет отзывов  
 Опыт работы: 2009 год  
 Сделано 21 объект

**+7 981 666-21-06**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении продавцу/агенту/покупателю

Позвоните агенту, чтобы узнать все подробности об объекте и задать любые вопросы

[Написать сообщение](#)

**1 383 м²**  
Площадь

**1 из 2**  
Этаж

**Занято до дек 2024**  
Помещение

Отличные предложения! Предлагаю Вам приобрести ликвидный Торговый центр в центре города Солнечногорска. Жарный арендатор - супермаркет "Дикси". Второй этаж занимает магазин одежды и обуви - "Империум Одежды". Слева от объекта в 30 метрах находится Ленинградское шоссе. Между Ленинградским шоссе и зданием проходит междумаршрутный проезд, к которому примыкает одна из парковок. Слева от дальнего угла здания расположены остановка и надземный пешеходный переход через Ленинградское шоссе.

Характеристика:

- первая линия домов;
- северная сторона;
- сверхинтенсивный автомобильный трафик;
- своя парковка на 50 машиномест;
- площадь: 1383,6 кв.м. (площадь 1-го этажа: 990,3 кв.м.; площадь 2-го этажа: 393,3 кв.м.);
- жарный арендатор "Дикси" занимает первый этаж ТЦ, договор аренды на 10 лет;
- высота потолка: 3-6 м;
- витринные окна;
- отдельный вход, б. включая зону разгрузки;
- планировка: открытая;
- плотный жилой массив;
- площади прилегающей территории: 1 862,9 кв.м.
- электричества: 100 кВт. Планировка магазина предусматривает установку 2-х котлов Вулкан (94 и 115 кВт). Общая мощность газопотребляющего оборудования 209 кВт;
- водотопление и теплоснабжение здания магазина предусматривается от городской сети ОАО Водоканал Московской области. Дополнительно отопление здания предусмотрено от автономной тепловой, присоединенной к существующему газопроводу.

Агентства недвижимости прошу не беспокоить. Не сотрудничать.

**Возможное назначение**

Тип: супермаркет

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	94 500 000 Р	Налог	УСН
------	--------------	-------	-----

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

## Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

Торговая площадь, 1 500 м<sup>2</sup>  
 Московская область, Ступино городской округ, Вершилово село, Новое Ступино неинкорп. ул. Петра Великого, с1 На карте  
 Новосадское шоссе, 70 км от МКАД

120 000 000 Р  
 80 000 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Ссудить за номинальной ставкой  
 УСН

Регулю Lane Realty Торговая недвижимость  
 Качество недвижимости  
 На рынке с 1993 года  
 Есть 114 объектов  
 +7 981 666-47-28

ОМС и объекты в государственном долевом наделе  
 доступны на Бирже Занятые  
 В объявлении указана кратчайшая дорога  
 Проверьте, сверьте, что вы видите это объявление на ЦИАН, и сделайте этот шаг уверенно

1 500 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 1 Этаж  
 Свободно Помещение

Номер лота на сайте: 32009. Здание 1500 м. м. Участок 47 соток в собственности. Электронергия 300 кВт. Договор с Перекрестком на 12 лет с 2012 года. Единственный продуктовый супермаркет в Новом Ступино. Новое Ступино строится в России полноценный малозатяжной город-спутник, считающийся в себе комфортное, доступное жилье, индустриальный парк с рабочими местами, торговую и деловую инфраструктуру, социальные объекты и рекреационные зоны. На март 2016 года, согласно КЛАДР часть деля Вершилово Пародского округа Ступино. Планируется, что общая площадь города составит 12 км, предполагаемое количество жителей 30 тыс. человек, фактически на конец 2016 г. около 7 тыс. человек. Арендная плата-4,5 % от товарооборот+ищественный доход за последние 6 месяцев 5 400 000 р., 900 000 р./мес.)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
 Показать телефон

Оценить сайт

ИЗМЕНА  
 Коммерческая недвижимость в Орехово-Суклово до 400, Планировка под ритейл от 100 кв. м, 300 кв. м, 24 000 кв. м, Складный этаж.  
 +7 981 121-12-28  
 Загляните в 4PI Development, Проектная декларация на продажу, Акция от 25.01.2015, Модульные не обременены.

ИЗМЕНА  
 Бизнес-центр «Спайк Тауэр» Поставка объектов площадью от 200 кв. м. Метро! Аэропорт!  
 +7 981 188-37-88  
 Загляните в ООО «Аризон», торговые помещения на территории! Бизнес-центр! Бизнес-центр! Бизнес-центр!

ИЗМЕНА  
 Торговая недвижимость в ЖК «Бережковские Парки» от 200 кв. м, Складный этаж, витрины, доставка, м. Б-д. Рязань/Москва.  
 +7 981 033-88-54  
 Загляните в АО СЗ МЕТРОМАК, ПД от собственника рб.

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

## Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

**Свободное назначение, 250 м<sup>2</sup>**  
 в здании на ул. Центральная, 21  
 Московская область, Воскресенск, Лепетинский микрорайон, ул. Центральная, 21. На карте  
 - Новорязанское шоссе, 64 км от МКАД.

210 500 Р./мес.  
 33 104 Р./кв.м в год  
 УСН, ставка 80%

ID 67651490  
**+7 916 129-68-91**  
 Показать номер, скрывая, что номер был опубликован на ЦИАН и в других источниках  
 Найти похожее

**250 м<sup>2</sup>** **2 из 2** **Свободно**  
 Площадь Этаж Планировка

Примечание на 2-м этаже на главной улице микрорайона сдаются под открытие ресторана, кафе быстрого питания, торговли, услуги. Свободная большая планировка. Удобное, правильное место для кафе или ресторана, сетевого магазина, услуги. Есть возможность получения алкогольной лицензии. Высокий трафик - большой микрорайон. Большая удобная парковка машин. На 1 этаже - сетевой магазин

**Возможное назначение**  
 Торговая площадь  
 Ещё: свободное назначение

Наиболее важная информация находится у владельца объявления.  
 Показать телефон

Новый техпарк Рязань  
 13-этаж от н. Марьино. Общая площадь от 99 м<sup>2</sup>. Сдача в 2021 г.  
 +7 (495) 125-23-90

Торговая площадь в ЖК «Серебряный парк»  
 От 120 кв.м. Отдельный вход, витринное остекление, н. в. г. Рязань-Сити.  
 +7 (495) 023-36-56

Коммерческие помещения в Салитово  
 Сдача от 6%. Помещение под аренду от 100 кв.м. ЖК на 24-500 жителей. Отдельный вход.  
 +7 (495) 125-12-28

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

## Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

The screenshot shows a web browser displaying an Avito advertisement for a commercial premises. The URL in the address bar is [avito.ru/serpuhov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_590\\_m\\_1989778310](https://avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_590_m_1989778310). The page title is "Торговое помещение, 590 м²". The price is listed as "850 руб в месяц за м²" with a total value of "за все 501 500 руб". The contact number is "8 917 564-48-89". The advertiser is "Центр ЭРИС" (ERIS Center), an agent on Avito since October 2020. The location is "Московская область, Серпухов, Московские ш., 965с1". The area is "590 м²". There is a main photo of the building and a map showing the location.

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

## Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

avito.ru/serpuhov/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_590\_m\_1989778310

Площадь: 590 м²

Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1

850 руб в месяц за м²  
занимает 501 500 руб

8 917 564-48-89

Написать сообщение

Центр аренды  
Арендодатель  
На сайте с октября 2020

Подняться на продажу

№ 1989778310, (+7) 9121 (+3)

Собственник сдает отдельно стоящее здание в Серпухов, Московское шоссе 1 этаж (200 кв.м., высота потолков – 3 м), 2 этаж (300 кв.м., высота потолков – 3 м), гараж линейный, высокой автомобильный трафик, помещение хорошо просматривается со стороны проезжей части и с пешеходной зоны. Просторная парковка перед зданием, обору и садик. Помещение находится в удобном расположении города. На фасаде место под размещение рекламы. Санузел на каждом этаже, централизованная канализация и водоснабжение, автономное газовое отопление и водоподготовка. Выделенная мощность 30 кВт. Трехфазный ввод. Наличие 380 В есть. Освещение светодиодное. Ремонт в помещении: пол плитка, стены покраска. Возможна планировка и ремонт под арендатора! Возможность разгрузки большими/грузными автомобилями. Помещение сдается под любой вид бизнеса. Помещение сдается как целиком так и поэтапно! Цена договорная!

Показать

Похожие объявления

Сдам Подземелье

Торговая площадь: 1800

Торговая площадь: 3000

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

## Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial plot. The URL is [avito.ru/stupino/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_361.1\\_m\\_2071230570](https://avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_361.1_m_2071230570). The listing title is "Торговая площадь, 361.1 м²". The price is listed as "1 200 ₪ в месяц за м²" and "всего 433 320 ₪". The contact number is "8 925 385-36-72". The listing is for rent starting in October 2019, with 14 interested users. The location is "Московская область, Ступино, пр-т Победы, 40". A floor plan image is visible, along with a map showing the location in Stupino, Moscow region.

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

## Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

avito.ru/stupino/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_361.1\_m\_2071230570

Площадь: 361.1 м²

Москва область, Ступино, пр-т Победы, 40

1 200 ₽ в месяц за м²  
залог 433 329 ₽

8 925 385-36-72

Николай  
Арендодатель  
На Avito с октября 2019

14 обычных пользователей

Подписаться на продажи

№ 2071230570, ☎ 708 (+4)

Помещение винного магазина в ТК РАЙПО. ТК оборудован:  
приточно-вытяжной вентиляцией  
системой кондиционирования воздуха  
грузовые подъемники в здании для разгрузочных работ  
пассажирские лифты для покупателей  
крупносетчатая охрана сотрудниками ЧОПа  
крупносетчатое видеонаблюдение с выводом на нулевую охрану  
Торговый комплекс имеет парковку с пр. Победы на 200 машин

Похожие объявления

Торговая площадь, 01  
150 - до 350 м²

Торговое помещение,  
240.0 м²

Торговое помещение,  
316.0 м²

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

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

avito.ru/lyubuchany/zemelnye\_uchastki/uchastok\_17\_sot\_promnaznacheniya\_1790685977

Участок 17 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 10 февраля в 18:11

Цена: 6 900 000 ₽

Кредит наличными под 18%? Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 958 462-27-37

Написать сообщение

Агентство недвижимости «Астория»  
Агентство  
На сайте с апреля 2011

Подписаться на новости

Почтовая ящик:  
Татьяна Травенко

№ 1790685977, (+7) 375 (+2)

Площадь: 17 сот.

Московская область, г.о. Чехов, д. Улцыня, 17  
Синдиропольское шоссе

Скачать карту

ОТКРЫТИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ СЧЕТА

ОР

Открыть счет

открытие

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ ОТ 5,3 МЛН ₽

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ ОТ 5,3 МЛН ₽

<https://adclick.g.doubleclick.net/acik?sa=L&ai=Cymyxte01YJ7IBNrZ6qT28KnQBvK67qFgr-zz7Z0Nwi23ARABIABghJXshdwdggEXY2EtcHVILT4NDc2NDgwNtM1NTg5NTPiAQngAgCoAwGqBLcT9D4QQttXLIGRy0-EolbezeESy0i8PNzumB...>

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

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

avito.ru/lyubuchany/zemelnye\_uchastki/uchastok\_17\_sot\_promnaznacheniya\_1790685977

Площадь: 17 сот

Московская область, г.о. Чехов, д. Улица, 17  
Симферопольское шоссе

6 900 000 ₽

Кредит наличными под залог  
Обзвонить в Телерадио Подольск

8 958 462-27-37

Написать сообщение

Агентство недвижимости «Астория»  
На Avito с апреля 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Татьяна Травина

№ 1790685977, +7 3579 (+2)

Продается участок Чеховский район д. Улица 17 сот, старые Симферопольское шоссе, пром назначения, вид использования под магазин. Коммуникации: газ по границе, стлб электричества по границе. Хорошая транспортная загруженность.

Показать еще

**Похожие объявления**

Участок 9 сот. (пром назначения)	Участок 29 сот. (пром назначения)	Участок 75 сот. (пром назначения)
6 500 000 ₽	4 000 000 ₽	3 700 000 ₽
Чехов, Симферопольское шоссе	д. Сергиево, Симферопольское шоссе, 43 км	д. Сергиево, Симферопольское шоссе
28 января 11:10	3 февраля 13:44	16 февраля 15:25

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

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

Участок 16.4 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Добавить заметку | 4 февраля в 14:27

5 990 000 ₽

Кредит наличными под залог  
Открыть в Тинькофф | Получить

8 903 755-03-05

Написать сообщение

Владимир  
Частное лицо  
На сайте с сентября 2014

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1808051724 | ☎ 3948 (+2)

Площадь: 16.4 сот., Расстояние до города: 44 км

Московская область, г.о. Чехов, д. Полевое  
Симферопольское шоссе, 44 км

Скрыть карту

Источники: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

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

avito.ru/moskovskaya\_oblast\_chehov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16.4\_sot\_promnaznacheniya\_1808051724

**5 990 000 ₽**

Кредит наличными под залог  
Оформить в Тинькофф | Подробно

**8 903 755-03-05**

Написать сообщение

**Владимир**  
Частное лицо  
На сайте с сентября 2014

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1808051724, ☎ 3948 (+7)

Продать участок 16,4 сотки. В границах населенного пункта д. Покров. Кадастровый номер: 50:31:0020001.372. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли. Электричество: по границе участка. Газ: по границе участка с двух сторон, 5-10 метров. Участок расположен в зоне интенсивной пригородной жилой застройки, рядом перекресток: 10 метров. В конце 2014г. получено разрешение на строительство одноэтажного торгового здания (СУПЕРМАРКЕТ) 540 кв.м. Сделан и согласован ГПЗУ.

Похожие объявления

<p><b>Участок 20 сот.</b> (промышленный) <b>4 000 000 ₽</b> д. Сердцево, Смоленская область, улицы, 40 км 3 декабря 15:44</p>	<p><b>Участок 3,30 кв</b> (промышленный) <b>12 000 000 ₽</b> д. Сердцево, Смоленская область, улицы, 40 км 15 декабря 15:57</p>	<p><b>Участок 3,30 кв</b> (промышленный) <b>12 000 000 ₽</b> д. Сердцево, Смоленская область, улицы, 40 км 10 февраля 13:17</p>
<p><b>Участок 40 сот.</b> (промышленный) <b>7 000 000 ₽</b></p>	<p><b>Участок 62,8 сот</b> (промышленный) <b>3 100 000 ₽</b></p>	<p><b>Участок 100 сот</b> (промышленный) <b>7 000 000 ₽</b></p>

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

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

Участок 18 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 13 февраля в 02:30

8 000 000 ₽

Придет наличными под залог  
Оформить в Тинькофф Гипотеку

8 925 500-92-09

Написать сообщение

Павел  
Активен  
На Avito с ноября 2018  
Закреплено 22 объявления

В объявлен пользователем

Подписаться на продавца

№ 320961338, ☎ 15588 (+2)

Площадь: 18 сот., Расстояние до города: 29 км

Московская область, г. Подольск, д. Малое Толбино  
Варшавское шоссе, 29 км

Скрыть карту

Удерживает до 10 раз больше влаги\*

Johnson's ОВЕЧКИН

Новая линия для волос от MORDER LAB  
Новый аромат WILDBERRIES

ТРЕКЕР БОЛОНЕ С НОВЫМ ELSEVE

100% увлажнение

УЗНАТЬ

L'Oréal ELSEVE

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

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

avito.ru/podolsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_18\_sot\_promnaznacheniya\_320961338

Продам участок 18 сот назначение предпринимательское. Находится. Варшавское шоссе третья кольца д. малое топино, в 300 метрах от третьей кольца на центральной улице в начале въезда в малое топино, подмад асфальт, мимо никто не проходит. Прекрасно подходит для строительства магазинов, ресторанов, офисов, автосервиса, стройплощадки. Хотите с обратной стороны идеальный вариант.

8 000 000 ₽  
кредит наличными под залог  
Оформить в Тинькофф. Подать заявку

8 925 500-92-09

Написать сообщение

Платит Агентство №1 Авто с ноября 2018. Завершено 22 объявлений.

3 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 320961338, ID 9558 (+2)

**Похожие объявления**

<p>Участок 2 га (промышленный)</p> <p>40 000 000 ₽</p> <p>д. Малое Топино, Варшавское шоссе, 28 км, 10 фазы (13.11)</p>	<p>Участок 1.28 га (промышленный)</p> <p>18 000 000 ₽</p> <p>Подольск, Самаркандское шоссе, 20 км, 10 фазы (16.04)</p>	<p>Участок 1.5 га (промышленный)</p> <p>8 000 000 ₽</p> <p>пос. Заречье-Нурма, Наугольное шоссе, 19 км, 20 фазы (10.11)</p>
<p>Участок 12.5 га (промышленный)</p> <p>280 000 000 ₽</p> <p>д. Малое Топино, Варшавское шоссе, 28 км, 8 фазы (17.04)</p>	<p>Участок 5 га (промышленный)</p> <p>185 000 000 ₽</p> <p>д. Колодези, Варшавское шоссе, 25 км, 10 фазы (10.01)</p>	<p>Участок 30 сот. (промышленный)</p> <p>4 620 000 ₽</p> <p>д. Батылово, Варшавское шоссе, 25 км, 20 фазы (13.03)</p>

Показать еще объявления

avito.ru/podolsk/.../uchastok\_5\_ga\_promnaznacheniya\_2098863673

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>