

16 февраля 2024 г.

Отчет об оценке №20240216-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,  
расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза,  
ул. Красная, д. 59, по состоянию на 16 февраля 2024 г.





Конфиденциально

16 февраля 2024 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №09012024/3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 27 декабря 2023 г. и Заданием на оценку №1 от 16 февраля 2024 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59, по состоянию на 16 февраля 2024 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59, по состоянию на 16 февраля 2024 г. составила:

**159 000 000 (сто пятьдесят девять миллионов) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:**

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: **155 853 000 (сто пятьдесят пять миллионов восемьсот пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: **3 147 000 (три миллиона сто сорок семь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается.**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

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 несем 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

**Сыстеровая Наталья**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSystemova@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



|  | стр. |
|--|------|
| <b>Общая информация</b>  |      |
| ▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки  | 5    |
| ▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности   | 8    |
| ▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения  | 10   |
| ▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике  | 11   |
| ▶ Основные факты и выводы  | 13   |
| <b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>                | 14   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 19   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 33   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 58   |
| <b>Приложения</b>  | 60   |



|  |   |
|--|---|
| <b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59</li><li>– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная</li></ul></li><li>▶ Права на объект оценки: право собственности</li></ul> |
| <b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59</li><li>– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная</li></ul></li></ul>   |
| <b>Цель оценки</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать»</li></ul>  |
| <b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>   |
| <b>Вид стоимости</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>  |
| <b>Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none"><li>– предполагается сделка с объектом оценки</li><li>– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li><li>– дата оценки – 16 февраля 2024 г.</li><li>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</li><li>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li></ul></li><li>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки</li></ul>  |



|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Дата оценки                 | ▶ 16 февраля 2024 г.  |
| Специальные допущения       | ▶ Отсутствуют   |
| Иные существенные допущения | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</li><li>▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов</li><li>▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку</li><li>▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки</li><li>▶ 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</li><li>▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора</li><li>▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами</li><li>▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев</li><li>▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость</li></ul> |



|  |  |
|--|--|
| Ограничения оценки   | ▶ Отсутствуют  |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно |
| Указание на форму составления отчета об оценке   | ▶ Отчет составляется на бумажном носителе  |



## Информация о применяемых стандартах оценки

- ▶ Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации (ФЗ-135) от 29 июля 1998 г. со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

## Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- ▶ Вид стоимости Объекта оценки, определяемой в данном Отчете – справедливая
- ▶ При определении справедливой стоимости недвижимости используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н



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

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости недвижимости компании, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 и IFRS 13
  - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
  - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
  - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
  - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
  - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
  - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
  - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, является обязательным к применению при оценке недвижимости
  - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – «СМАО»)



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



## Заказчик

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

## Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи») в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:
  - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
  - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
  - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
  - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
  - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/0000150/22 от 28 ноября 2022 г., срок действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей

## Проектная группа

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

## Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/20487/23, выдан 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2024, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



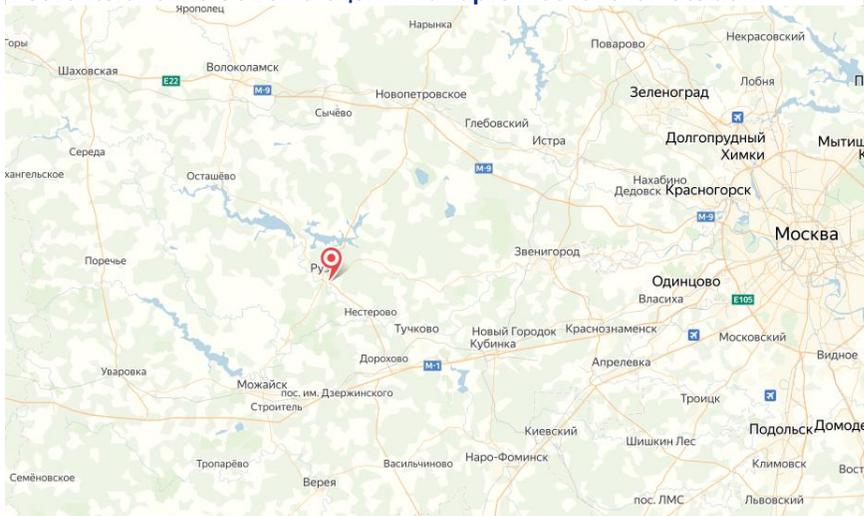
|   |   |
|---|---|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки                    | ▶ Договор №09012024/3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 27 декабря 2023 г. и Задание на оценку №1 от 16 февраля 2024 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)  |
| Номер отчета, дата составления  | ▶ Отчет №20240216-1 от 16 февраля 2024 г.   |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки                            | ▶ Объект недвижимости в составе: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59</li> <li>– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная</li> </ul>  |
| Дата оценки   | ▶ 16 февраля 2024 г.  |
| Дата осмотра  | ▶ 15 февраля 2024 г.  |
| Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке     | ▶ Не применялся   |
| Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке | ▶ 126 350 000 рублей 00 копеек, без НДС   |
| Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке      | ▶ 191 600 000 рублей 00 копеек, без НДС   |
| Итоговая величина стоимости Объекта оценки                                  | ▶ <b>159 000 000 (сто пятьдесят девять миллионов) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: <b>155 853 000 (сто пятьдесят пять миллионов восемьсот пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС</b></li> <li>– Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: <b>3 147 000 (три миллиона сто сорок семь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается</b></li> </ul> |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости              | ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено   |



|  | стр. |
|--|------|
| <b>Общая информация</b>  | 4    |
| <b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>                |      |
| ▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки   | 15   |
| ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки  | 18   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 19   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 33   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 58   |
| <b>Приложения</b>  | 60   |

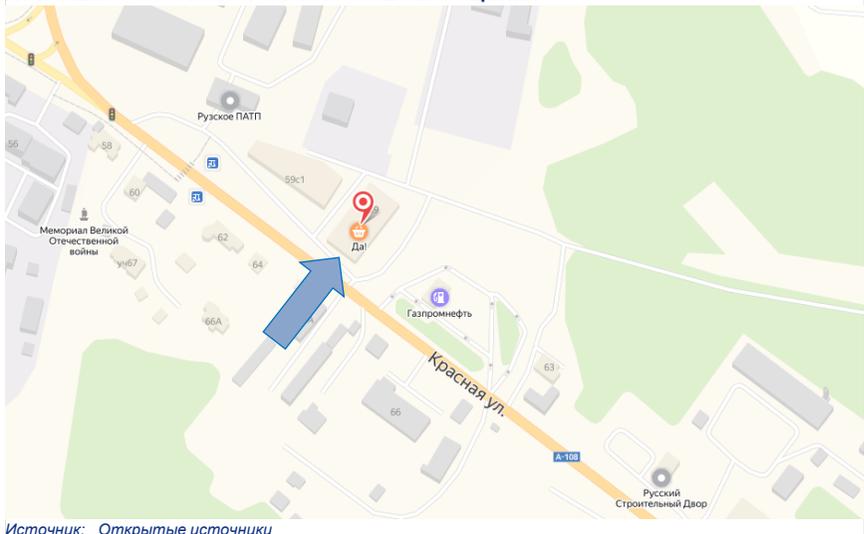


## Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

## Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

## Описание Объекта оценки

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

## Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя

Text

## Основные характеристики здания

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

Источник: Анализ Исполнителя



## Фасад



Источник: Данные осмотра

## Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

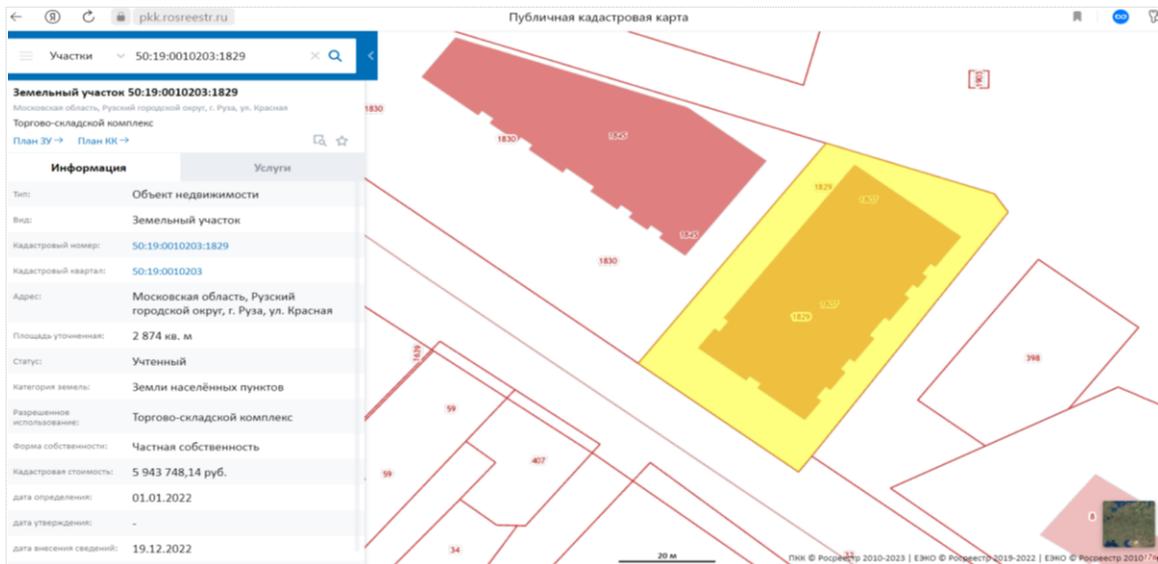
## Описание Объекта оценки

| Показатель                                   | Значение   |
|--|--|
| Наименование                                 | строение №2 торгово-складского комплекса                             |
| Назначение                                   | нежилое  |
| Фактическое использование                    | в качестве торгового комплекса                                       |
| Общая площадь, кв. м                         | 1 339,3  |
| Площадь подвала, кв. м                       | -  |
| Площадь цоколя, кв. м                        | -  |
| Площадь 1-го этажа, кв. м                    | 1 339,3  |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м               | -  |
| Планировка                                   | преобладает зальная  |
| Высота потолка, м                            | 6,53   |
| Ограниченность доступа                       | отсутствует  |
| Этаж   | 1 этаж   |
| Уровень отделки                              | стандартная отделка в рабочем состоянии                              |
| Инженерно-техническое состояние здания       | отличное   |
| Вид права                                    | общая долевая собственность  |
| Субъект права                                | Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Активо двенадцать» |
| Правоподтверждающий документ                 | выписка из ЕГРН от 17.09.2020 г.                                     |
| Существующие ограничения (обременения) права | аренда, доверительное управление                                     |
| Кадастровый номер                            | 50:19:0010203:1807   |
| Кадастровая стоимость, руб.                  | 66 414 005,35  |
| Балансовая стоимость, руб.                   | нет данных   |

Источник: Анализ Исполнителя

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

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



Источник: Открытые источники

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.09.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 17.09.2020 г.
- ▶ Договор аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г.
- ▶ Соглашение о замене стороны в договоре аренды недвижимого имущества от 08.06.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 от 20.07.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 25.12.2017 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 27.12.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №4 от 12.03.2020 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №5 от 23.06.2022 г.
- ▶ Уведомление об индексации №183653 от 20.11.2023 г.
- ▶ Соглашение о замене стороны от 01.03.2021 г. в Договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г.
- ▶ Кадастровый паспорт №МО-16/3В-1490302 от 06.06.2016 г.
- ▶ Договор страхования имущества №SYS2396741661 от 22 июня 2023 г.
- ▶ Техническое описание здания по состоянию на 08.07.2015 г.

### Описание земельного участка

| Показатель                                   | Значение   |
|--|--|
| Местоположение                               | Рузский район, г. Руза, ул. Красная  |
| Площадь земельного участка, кв. м            | 2 874,0  |
| Площадь застройки, кв. м                     | 1 264,0  |
| Рельеф и форма участка                       | трапециевидной формы, форма участка для строительства пригодна, рельеф спокойный |
| Имеющиеся постройки                          | нежилое здание (кадастровый номер: 50:19:0010203:1807)                           |
| Категория земель                             | земли населенных пунктов   |
| Разрешенное использование                    | торгово-складской комплекс   |
| Текущее использование                        | по назначению  |
| Наличие инженерных коммуникаций              | водопровод, канализация, электричество   |
| Вид права                                    | общая долевая собственность  |
| Субъект права                                | Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Активо двенадцать»             |
| Правоподтверждающий документ                 | выписка из ЕГРН от 17.09.2020 г.   |
| Существующие ограничения (обременения) права | аренда, сервитут, доверительное управление                                       |
| Кадастровый номер                            | 50:19:0010203:1829   |
| Кадастровая стоимость, руб.                  | 5 943 748,14   |
| Балансовая стоимость, руб.                   | нет данных   |

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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



|  | стр. |
|--|------|
| <b>Общая информация</b>  | 4    |
| <b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>                | 14   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   |      |
| ▶ <b>Анализ рынка Объекта оценки</b>   | 20   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 33   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 58   |
| <b>Приложения</b>  | 60   |



## Анализ рынка Объекта оценки (1/13)

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

| Экономические показатели                         | 2021(Ф) | 2022(Ф) | 2023(О) | 2024(П) | 2025(П) | 2026(П) |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Индекс потребительских цен                       | 8,4%    | 11,9%   | 6,3%    | 4,5%    | 4,0%    | 4,0%    |
| Ключевая ставка*                                 | 5,7%    | 10,6%   | 9,3%    | 10,0%   | 7,7%    | 6,5%    |
| Рост среднемесячной номинальной заработной платы | 11,5%   | 14,1%   | 11,2%   | 7,8%    | 6,5%    | 6,0%    |

Источник: ЦБ РФ

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

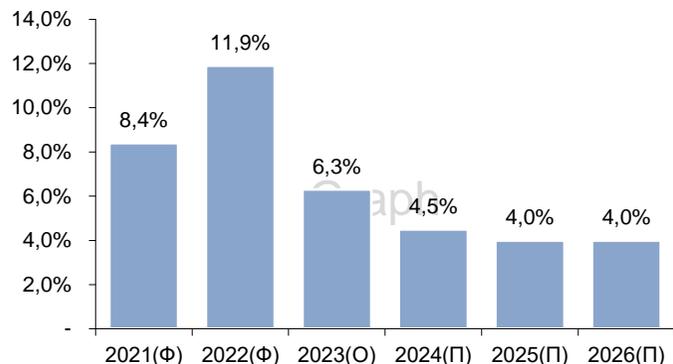
### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее
- Промышленное производство в сентябре показало рост: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.
- В секторе обрабатывающих производств в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе, с учетом устранения сезонного фактора также наблюдался существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.
- В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила – 1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода
- Рост объёма строительных работ в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в августе.

- Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г)
- Согласно данным ЦБ РФ, в сентябре российская экономика получила новый импульс роста, частично связанный с возросшей рублевой выручкой экспортеров. Продолжается активное расширение корпоративного и розничного кредитования, которое дополнительно разогревает внутренний спрос. Произошло дальнейшее усиление роста устойчивых компонентов ценовой динамики и потребительских цен в целом
- Инфляционные ожидания бизнеса и населения остаются высокими. То, что принятые в июле-сентябре решения по денежно-кредитной политике (ДКП) пока не транслировались в замедление темпов роста цен отражает инерционность экономических процессов, существенные лаги действия ДКП. Также данные за август-сентябрь показывают, насколько значительны набранный к середине года темп расширения кредита и внутреннего спроса и связанный с этим проинфляционный импульс. Уже принятые решения по денежно-кредитной политике приведут к постепенному торможению инфляционных процессов в предстоящие месяцы и кварталы. Возврат инфляции к цели в условиях стимулирующей бюджетной политики в 2024 г. может потребовать дополнительной жесткости ДКП
- Индексы PMI и данные о финансовых потоках указывают на сохранение уверенного роста деловой активности в сентябре. Продолжающееся расширение спроса стимулирует рост выпуска и занятости, а также подпитывает оптимизм компаний, позволяя быстрее транслировать рост издержек в отпускные цены
- С поправкой на сезонность месячный рост потребительских цен в сентябре стал максимальным с апреля 2022 года. Темпы роста цен на товары и услуги, характеризующиеся устойчивой динамикой, вновь повысились. По опросам, в сентябре также возросли издержки и отпускные цены производителей в обрабатывающей промышленности. Для перехода к устойчивому замедлению роста цен в результате проведения жесткой ДКП требуется время
- Инвертированность кривой доходностей ОФЗ, возникшая после сентябрьского повышения ключевой ставки, за последующие недели стала более выраженной. Это свидетельствует о значимом ужесточении ценовых денежно-кредитных условий. При этом рыночные ожидания все в большей мере исходят из необходимости сохранения повышенной ключевой ставки продолжительное время

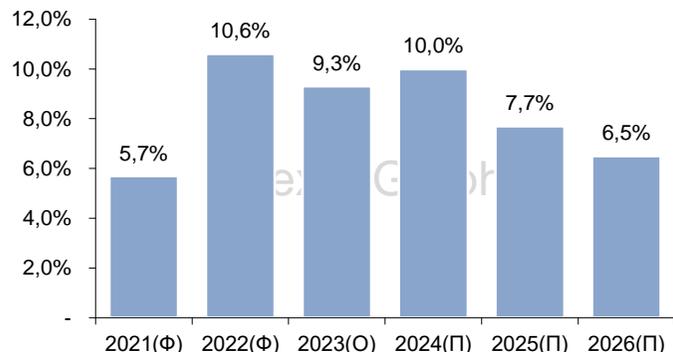


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в сентябре повысилась до 6,87 с 6,36% в августе. На более коротком трехлетнем интервале оценка выросла до 7,92 с 7,62% месяцем ранее. Это указывает на усиление устойчивой компоненты инфляционного давления. Медиана распределения и среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции заметно выросли в сентябре и превышают 4% третий месяц подряд. Повышенные темпы роста цен сохраняются во всех основных категориях, в том числе в группе товаров с высокой чувствительностью к изменениям курса. Высокие потребительская активность и темпы роста кредитования поддерживают устойчивое инфляционное давление на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса в соответствии с возможностями расширения выпуска. Это приведет к постепенному снижению инфляционного давления и возврату инфляции к 4%
- ▶ За период с 19 по 25 сентября 2023 г. инфляция составила 0,28% (рост на 0,13% неделей ранее). Год к году рост цен составил 5,74% г/г. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,41% на фоне удорожания продуктов питания за исключением овощей и фруктов. При этом удорожание плодоовощной продукции замедлилось. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста практически сохранились на уровне прошлой недели (0,24%). В секторе услуг цены выросли на 0,19% преимущественно за счет возобновления удорожания авиабилетов на внутренние рейсы
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (сентябрь 2023 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2023 г. составит 6,3%, в 2024 г. – 4,5%, в 2025 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

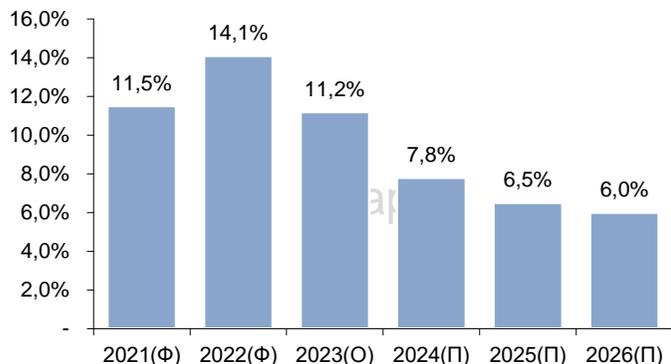
### Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе – сентябре 2023 г. сложился на уровне 40,9 млрд долларов США (196,0 млрд долларов США в соответствующем периоде 2022 года). В 3 кв. 2023 г. положительное сальдо счета текущих операций оценено в 16,6 млрд долларов США. Рост сальдо счета текущих операций связан с увеличением экспорта в августе – сентябре 2023 г.
- ▶ Профицит баланса внешней торговли товарами в 3 кв. 2023 г. сложился в сумме 30,2 млрд долларов США, что несколько выше показателя 2 кв. 2023 г. (27,4 млрд долларов США) и на уровне 1 кв. 2023 г.
- ▶ Дефицит баланса внешней торговли услугами в 3 кв. 2023 г. расширился до 9,0 млрд долларов США против 8,5 млрд долларов США во 2 кв. 2023 г.
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов в 3 кв. 2023 г. составил 4,5 млрд долларов США – минимальное значение в поквартальной динамике 2023 г., главным образом за счет уменьшения объема начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов



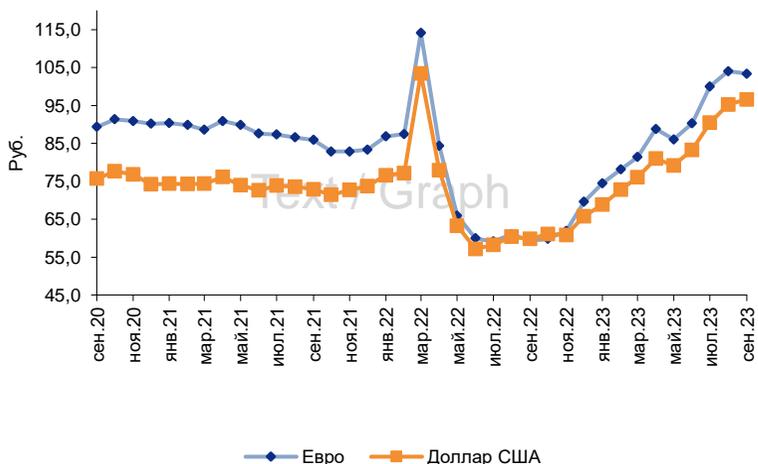
## Анализ рынка Объекта оценки (3/13)

### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В августе 2023 г. рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,5% г/г
- ▶ Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – 3,0% от рабочей силы в сентябре
- ▶ Устойчивости потребительского спроса способствует уверенная динамика реальных заработных плат, сохраняющаяся в условиях повышенного спроса на труд и ограниченных возможностей его удовлетворения, а также активный найм работников предприятиями

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в сентябре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 1,4% по номинальному курсу после ослабления в августа на 5,3% относительно августа. Средний номинальный курс доллара в сентябре равнялся 96,62 руб. (против 95,29 руб. в сентябре), средний курс с начала 2023 г. – 82,63 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в сентябре укрепился на 0,7% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 103,37 руб. (против 104,06 руб. в августе). Средний курс за январь – сентябрь 2023 г. – 89,64 руб. за евро
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2023 год — 86,0 рублей за доллар (предполагает средний курс в октябре—декабре 2023 года 96,0 рублей за доллар), на 2024 год — 94,0 рублей за доллар, на 2025 год — 97,5 рублей за доллар, на 2026 год — 98,2 рублей за доллар

**В большинстве отраслей российской экономики за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса в соответствии с возможностями расширения выпуска**

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 22 из 138

Financial  
Consulting  
Group



### Герб Московской области



Источник: Открытые источники

### Схема Московской области



Источник: Открытые источники

### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 8 594 454 чел. на 2023 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

### Экономика

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

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10:51 МП-03:00

7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 23 из 138

Financial  
Consulting  
Group



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

### Транспорт

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

### Краткая характеристика г. Рузы

#### Основная информация

- ▶ г. Руза – город в Московской области России. Административный центр Рузского городского округа
- ▶ Площадь города – 17,38 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 13 495 чел. (2022 г.)
- ▶ Город расположен на реке Рузе, в 80 км к западу от МКАД, в 60 км к юго-западу от Зеленоградского АО и в 40 км северо-западнее Троицкого АО города Москвы

#### Экономика

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

#### Транспорт

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



### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

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

- ▶ Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI) утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования

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

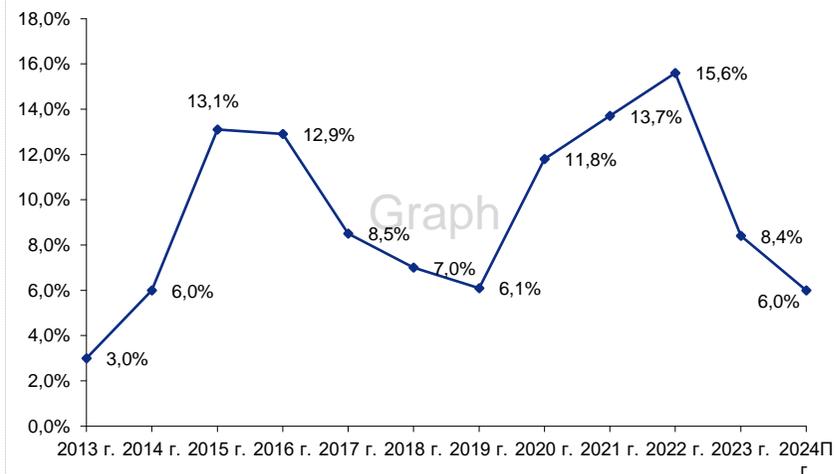


### Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для нежилых зданий свободного назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ местоположение
  - ▶ линия застройки
  - ▶ площадь объекта
  - ▶ этаж расположения
  - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - ▶ наличие парковки
  - ▶ тип объекта
  - ▶ уровень отделки
  - ▶ инженерно-техническое состояние
  - ▶ площадь земельного участка
  - ▶ имущественные права на земельный участок
- Для земельных участков, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ удаленность от МКАД
  - ▶ площадь земельного участка
  - ▶ назначение земель, разрешенное использование
  - ▶ Расположение относительно автомагистралей
  - ▶ наличие коммуникаций
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

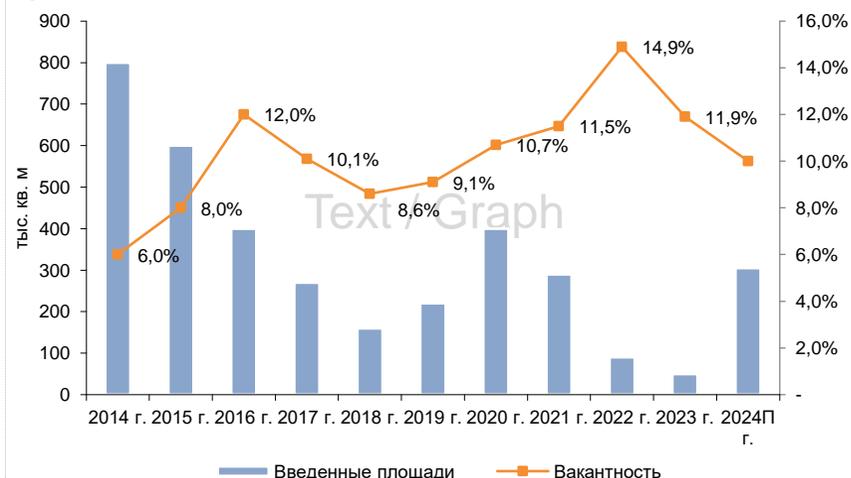


## Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: NF Group Research, 2023

## Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nicoliers

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- ▶ По данным NF Group Research, по итогам 2023 г. в Москве было открыто три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что на 70% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
- ▶ В течение 2023 г. в Москве стали функционировать торговый центр окружного формата МФК «Митино Парк», а также два объекта микрорайонного формата – ТЦ «Кувшинка» и ТЦ «Звездный».
- ▶ Помимо открытий новых торговых центров, на рынке отмечается тенденция к поэтапной реконцепции морально устаревших объектов. Так, зимой 2023 г. завершился первый этап реконцепции торгового объекта «Мегаполис». В его рамках обновления коснулись состава арендаторов первого этажа. Tenant-mix первого уровня теперь представлен такими ретейлерами, как «Перекресток», «Подружка», «Четыре Лапы», Sokolov, «Айкрафт», Coral Travel и др. Была проведена модернизация интерьера торговой галереи: заменены потолочные системы и освещение
- ▶ Средняя площадь торгового объекта по итогам года составила 7,2 тыс. кв. м, что на 42% ниже показателя прошлого года. Уменьшение средней площади связано с трендом на развитие малоформатных объектов
- ▶ Что касается географии открытий: девелоперы в 2023 г. реализовывали объекты, расположенные на периферии «старой Москвы», внутри жилых массивов. Во многом это связано со спецификой районных торговых центров, которые привлекают местный трафик и направлены на локальное сообщество района

### Вакантность

- ▶ По итогам 2023 г. доля свободных площадей в торговых центрах Москвы снизилась на 7,2 п. п. и достигла уровня 8,4%. Такие высокие темпы поглощения вакантных площадей стали возможны по причине активной экспансии российских fashion-ретейлеров. 77% торговых центров Москвы заполнены более чем на 90%.
- ▶ Менее чем на 80% заполнено около 10% торговых объектов столицы, в их число входят торговые центры «Мега», в которых незанятыми остаются площади из-под якорного арендатора. Снижение доли свободных площадей произошло по всем форматам торговых центров. К концу 2023 года в окружных торговых центрах вакантными оставались 6,5% площадей, в региональных – 5,9%, суперрегиональных – 10,6%



## Анализ рынка Объекта оценки (9/13)

| Условия аренды в торговых центрах Московского региона по итогам 2023 г. |   |                    |  |
|---|---|--------------------|--|
| Профиль арендатора  | Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год* | % от товарооборота |  |
| Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)   | 15 000 - 26 000                                   | 4-7                |  |
| Супермаркет (450-900 кв. м)   | 18 000 - 35 000                                   | 4-7                |  |
| Товары для дома (< 1 500 кв. м)   | 8 000 - 12 000                                    | 6-8                |  |
| Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)                       | 6 000 - 15 000                                    | 2,5-5              |  |
| Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)                                   | 6 000 - 12 000                                    | 5-6                |  |
| Детские товары (1 200-2 000 кв. м)                                      | 6 000 - 12 000                                    | 4-7                |  |
| <i>Операторы торговой галереи:</i>                                      |   |                    |  |
| Якоря > 1 000 кв. м   | 0 - 12 000  | 4-12               |  |
| Мини-якоря 700-1 000  | 0 - 14 000  | 6-10               |  |
| Мини-якоря 500-700  | 0 - 15 000  | 6-10               |  |
|   | 300-500   | 5-12               |  |
|   | 150-300   | 5-12               |  |
|   | 100-150   | 10-14              |  |
|   | 50-100  | 12-14              |  |
|   | 0-50  | 10-14              |  |
| <i>Досуговые концепции:</i>   |   |                    |  |
| Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)                              | 4 000 - 6 000                                     | 10-15              |  |
| Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)  | 0 - 4 000   | 8-10               |  |
| <i>Общественное питание:</i>  |   |                    |  |
| Food-court  | 50 000 - 100 000                                  | 10-15              |  |
| Кафе  | 20 000 - 80 000                                   | 12-14              |  |
| Рестораны   | 0 - 25 000  | 10-12              |  |

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов  
 Источник: NF Group Research, 2023

### Спрос

- Устойчивость тренда на снижение вакантности является результатом агрессивной экспансии российских сетевых операторов, включающей в себя расширение действующих операторов и создание новых концепций
- Вместе с тем пик экспансии российских ретейлеров был пройден. Крупные fashion-компании заняли большинство топовых локаций. С 3 кв. 2023 г. отмечается возобновление активности опытных иностранных ретейлеров, известных российскому потребителю

### Коммерческие условия

- В течение 2023 г. коммерческие условия в торговых центрах претерпели незначительные изменения. На ряде площадок наблюдается рост базовой арендной ставки, вызванный дефицитом площадей. Также изменения коснулись доли от товарооборота арендаторов, однако ярко выраженной тенденции не наблюдается

### Прогноз

- Посещаемость торговых центров малого формата становится стабильной. По данным Focus Technologies, в летний период 2023 г. посещаемость находилась в диапазоне от +5% до +9%. Сегодня при выборе места для повседневных покупок потребитель отдает предпочтение небольшим торговым центрам рядом с домом или магазинам на первых этажах жилого комплекса
- В крупных торговых объектах показатель посещаемости летом 2023 г. по отношению к аналогичному периоду прошлого года «замер» и находился в пределах от -6% до -1%, в то время как в 1 кв. 2023 г. колебания составляли от -24% до -12%. Такая тенденция может быть обусловлена сокращением вакансии в столичных торговых центрах за счет открытия новых как российских, так и зарубежных брендов, с которыми потребитель хочет «познакомиться»
- К открытию в 2024 г. девелоперами анонсировано 18 торговых центров арендопригодной площадью 224,3 тыс. кв. м, что почти в 6 раз больше, чем в 2023 г. Средняя арендопригодная площадь строящихся торговых центров составляет 8,6 тыс. кв. м (на 19,5% выше значения 2023 г.). 44,5% планируемых торговых центров относится к окружному формату, 28,6% – к районному и 26,9% – к микрорайонному. География анонсированных торговых центров охватывает как центральные, так и периферийные районы «старой» Москвы, а также локация Новой Москвы



## Анализ рынка Объекта оценки (10/13)

| Сводные данные рынка купли-продажи по итогам 1 пол. 2023 г. |                     |                             |                              |                                   |                            |                             |                                   |                                   |
|---|---------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|   |                     | 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) | Среднее значение (руб./кв. м/год) |
| до ≈10 км от МКАД   | Север               | 46 400                      | 285 700                      | <b>146 700</b>                    | 46 400                     | 279 400                     | <b>137 700</b>                    |                                   |
|   | Северо-восток       | 37 200                      | 300 000                      | <b>127 000</b>                    | 37 000                     | 283 900                     | <b>124 400</b>                    |                                   |
|   | Восток              | 38 100                      | 325 000                      | <b>144 200</b>                    | 32 300                     | 276 000                     | <b>134 400</b>                    |                                   |
|   | Юго-восток          | 33 300                      | 345 300                      | <b>171 500</b>                    | 34 100                     | 250 000                     | <b>153 800</b>                    |                                   |
|   | Юг                  | 42 200                      | 351 600                      | <b>148 300</b>                    | 45 300                     | 295 200                     | <b>140 500</b>                    |                                   |
|   | Юго-запад           | 55 400                      | 352 400                      | <b>220 100</b>                    | 50 000                     | 290 000                     | <b>181 400</b>                    |                                   |
|   | Запад               | 42 900                      | 359 700                      | <b>171 000</b>                    | 46 200                     | 312 200                     | <b>164 300</b>                    |                                   |
|   | Северо-запад        | 50 900                      | 333 500                      | <b>154 100</b>                    | 50 800                     | 250 000                     | <b>148 700</b>                    |                                   |
| от ≈10 км от МКАД до ММК                                    | Север               | 36 800                      | 212 500                      | <b>95 200</b>                     | 50 000                     | 137 600                     | <b>88 700</b>                     |                                   |
|   | Северо-восток       | 23 200                      | 243 300                      | <b>99 500</b>                     | 23 200                     | 180 900                     | <b>94 400</b>                     |                                   |
|   | Восток              | 20 000                      | 200 000                      | <b>72 200</b>                     | 20 000                     | 131 300                     | <b>61 100</b>                     |                                   |
|   | Юго-восток          | 24 300                      | 218 200                      | <b>91 900</b>                     | 24 800                     | 148 800                     | <b>79 900</b>                     |                                   |
|   | Юг                  | 31 800                      | 238 600                      | <b>136 600</b>                    | 26 300                     | 199 000                     | <b>124 900</b>                    |                                   |
|   | Юго-запад           | 30 000                      | 299 900                      | <b>144 500</b>                    | 25 400                     | 228 700                     | <b>119 300</b>                    |                                   |
|   | Запад               | 26 700                      | 245 600                      | <b>99 700</b>                     | 30 000                     | 171 700                     | <b>82 900</b>                     |                                   |
|   | Северо-запад        | 35 600                      | 281 700                      | <b>118 600</b>                    | 39 900                     | 206 300                     | <b>112 200</b>                    |                                   |
| от ММК до БМК   | Север               | 20 000                      | 153 100                      | <b>67 500</b>                     | 23 000                     | 120 000                     | <b>63 000</b>                     |                                   |
|   | Северо-восток       | 15 300                      | 140 000                      | <b>66 900</b>                     | 15 700                     | 130 000                     | <b>64 500</b>                     |                                   |
|   | Восток              | 15 100                      | 127 300                      | <b>57 000</b>                     | 17 100                     | 102 500                     | <b>54 000</b>                     |                                   |
|   | Юго-восток          | 18 300                      | 148 100                      | <b>64 600</b>                     | 22 400                     | 124 100                     | <b>54 600</b>                     |                                   |
|   | Юг                  | 17 000                      | 180 000                      | <b>79 300</b>                     | 21 800                     | 142 100                     | <b>67 300</b>                     |                                   |
|   | Юго-запад           | 18 600                      | 151 500                      | <b>72 500</b>                     | 24 000                     | 120 000                     | <b>60 800</b>                     |                                   |
|   | Запад               | 21 400                      | 170 500                      | <b>87 600</b>                     | 22 900                     | 114 500                     | <b>56 900</b>                     |                                   |
|   | Северо-запад        | 18 000                      | 185 000                      | <b>81 300</b>                     | 21 500                     | 125 000                     | <b>69 700</b>                     |                                   |
| за пределами БМК  | Север               | 19 500                      | 161 500                      | <b>64 400</b>                     | 22 000                     | 107 500                     | <b>62 400</b>                     |                                   |
|   | Северо-восток       | -                           | -                            | -                                 | -                          | -                           | -                                 |                                   |
|   | Восток              | 11 500                      | 88 900                       | <b>46 800</b>                     | 16 300                     | 76 800                      | <b>44 700</b>                     |                                   |
|   | Юго-восток          | 12 700                      | 120 200                      | <b>63 200</b>                     | 17 700                     | 103 800                     | <b>61 600</b>                     |                                   |
|   | Юг                  | 16 700                      | 146 400                      | <b>63 200</b>                     | 17 000                     | 146 400                     | <b>58 800</b>                     |                                   |
|   | Юго-запад           | 15 000                      | 113 700                      | <b>55 300</b>                     | 20 000                     | 97 600                      | <b>39 400</b>                     |                                   |
|   | Запад               | 15 000                      | 135 000                      | <b>46 000</b>                     | 20 000                     | 115 000                     | <b>36 900</b>                     |                                   |
|   | Северо-запад        | -                           | -                            | -                                 | -                          | -                           | -                                 |                                   |

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 29 из 138

Financial  
Consulting  
Group



## Анализ рынка Объекта оценки (11/13)

### Сводные данные рынка аренды по итогам 1 пол. 2023 г.

|                          |                     | Торговое назначение         |                              |                                   | ПСН                         |                              |                                   |
|--------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Экономическая зона МР    | Направления от МКАД | Мин. знач. (руб./кв. м/год) | Макс. знач. (руб./кв. м/год) | Среднее значение (руб./кв. м/год) | Мин. знач. (руб./кв. м/год) | Макс. знач. (руб./кв. м/год) | Среднее значение (руб./кв. м/год) |
| до ≈10 км от МКАД        | Север               | 6 600                       | 63 400                       | 18 500                            | 7 000                       | 39 500                       | 16 200                            |
|                          | Северо-восток       | 4 400                       | 65 500                       | 18 500                            | 4 200                       | 36 000                       | 16 800                            |
|                          | Восток              | 5 400                       | 60 000                       | 21 300                            | 4 100                       | 39 800                       | 16 300                            |
|                          | Юго-восток          | 5 600                       | 55 700                       | 20 700                            | 5 500                       | 42 000                       | 18 200                            |
|                          | Юг                  | 4 500                       | 64 600                       | 23 700                            | 4 500                       | 32 800                       | 19 000                            |
|                          | Юго-запад           | 8 200                       | 72 000                       | 27 300                            | 7 100                       | 42 000                       | 22 000                            |
|                          | Запад               | 5 400                       | 60 000                       | 24 000                            | 4 900                       | 42 400                       | 19 800                            |
|                          | Северо-запад        | 6 000                       | 60 000                       | 20 800                            | 4 600                       | 36 200                       | 16 900                            |
| от ≈10 км от МКАД до ММК | Север               | 3 600                       | 47 400                       | 15 100                            | 4 000                       | 30 000                       | 13 000                            |
|                          | Северо-восток       | 4 800                       | 50 000                       | 14 900                            | 3 400                       | 30 100                       | 12 400                            |
|                          | Восток              | 3 600                       | 36 100                       | 13 100                            | 3 400                       | 24 000                       | 10 600                            |
|                          | Юго-восток          | 3 600                       | 41 500                       | 13 400                            | 3 000                       | 24 000                       | 11 900                            |
|                          | Юг                  | 4 200                       | 42 000                       | 19 500                            | 4 800                       | 30 000                       | 15 800                            |
|                          | Юго-запад           | 4 800                       | 38 900                       | 17 200                            | 4 800                       | 30 500                       | 16 300                            |
|                          | Запад               | 4 600                       | 41 400                       | 14 400                            | 4 600                       | 20 000                       | 11 400                            |
|                          | Северо-запад        | 5 200                       | 54 000                       | 15 700                            | 5 200                       | 24 000                       | 14 100                            |
| от ММК до БМК            | Север               | 4 000                       | 40 000                       | 13 300                            | 3 600                       | 27 600                       | 10 500                            |
|                          | Северо-восток       | 3 500                       | 39 400                       | 11 700                            | 3 500                       | 25 700                       | 10 100                            |
|                          | Восток              | 3 500                       | 26 300                       | 11 000                            | 3 600                       | 14 400                       | 10 000                            |
|                          | Юго-восток          | 3 200                       | 24 000                       | 10 200                            | 3 400                       | 15 000                       | 9 600                             |
|                          | Юг                  | 3 000                       | 34 600                       | 12 200                            | 4 200                       | 22 900                       | 11 000                            |
|                          | Юго-запад           | 3 000                       | 32 000                       | 12 300                            | 3 800                       | 24 000                       | 10 500                            |
|                          | Запад               | 3 800                       | 36 500                       | 14 100                            | 4 800                       | 24 000                       | 11 200                            |
|                          | Северо-запад        | 3 500                       | 42 900                       | 12 300                            | 3 500                       | 24 000                       | 11 700                            |
| за пределами БМК         | Север               | 3 600                       | 30 000                       | 10 100                            | 3 600                       | 18 000                       | 8 200                             |
|                          | Северо-восток       | -                           | -                            | -                                 | -                           | -                            | -                                 |
|                          | Восток              | 3 000                       | 22 000                       | 9 300                             | 3 600                       | 18 000                       | 7 900                             |
|                          | Юго-восток          | 2 200                       | 26 400                       | 11 600                            | 3 800                       | 15 000                       | 9 400                             |
|                          | Юг                  | 3 400                       | 32 800                       | 11 400                            | 3 600                       | 17 000                       | 9 700                             |
|                          | Юго-запад           | 3 600                       | 24 500                       | 10 000                            | 3 600                       | 18 000                       | 8 900                             |
|                          | Запад               | 3 800                       | 29 700                       | 9 400                             | 3 600                       | 18 000                       | 7 400                             |
|                          | Северо-запад        | -                           | -                            | -                                 | -                           | -                            | -                                 |

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 30 из 138

Financial  
Consulting  
Group



## Анализ рынка Объекта оценки (12/13)

| Предложения по продаже торговых объектов в Московской области |                |                        |                              |   |  |
|---|----------------|------------------------|------------------------------|---|--|
| Адрес (местоположение) объекта                                | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м | Источник  |  |
| Одинцовский городской округ, Голицыно, проспект Керамиков, 82 | 226,1          | 25 000 000             | 110 571                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288160819">https://www.cian.ru/sale/commercial/288160819</a> |  |
| Истра городской округ, д. Новодарьино, 18                     | 850,0          | 45 000 000             | 52 941                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/294362827">https://www.cian.ru/sale/commercial/294362827</a> |  |
| Большие Вяземы рп, Можайское шоссе, 4                         | 442,0          | 46 100 000             | 104 299                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/295419061">https://www.cian.ru/sale/commercial/295419061</a> |  |
| Наро-Фоминск, проезд Туннельный, 9                            | 840,0          | 85 000 000             | 101 190                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288095070">https://www.cian.ru/sale/commercial/288095070</a> |  |
| Клин, Ленинградское шоссе, 53А/4                              | 1 200,0        | 90 000 000             | 75 000                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280839076">https://www.cian.ru/sale/commercial/280839076</a> |  |
| д. Высоково, улица Центральная, 68                            | 820,0          | 130 000 000            | 158 537                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/295033453">https://www.cian.ru/sale/commercial/295033453</a> |  |
| с. Атепцево, улица Левобережье, 156                           | 1 039,0        | 130 000 000            | 125 120                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/298363972">https://www.cian.ru/sale/commercial/298363972</a> |  |
| Москва, Киевский рп, 32                                       | 1 438,8        | 150 000 000            | 104 254                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/290811040">https://www.cian.ru/sale/commercial/290811040</a> |  |
| Истра городской округ, с. Дарна, 67                           | 273,6          | 9 500 000              | 34 722                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/289782093">https://www.cian.ru/sale/commercial/289782093</a> |  |
| Волоколамск, Рижское шоссе, 5А                                | 441,0          | 22 000 000             | 49 887                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/277264578">https://www.cian.ru/sale/commercial/277264578</a> |  |
| Соколиное Гнездо кп, улица Лесная, 1                          | 500,0          | 23 300 000             | 46 600                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/266639864">https://www.cian.ru/sale/commercial/266639864</a> |  |
| Волоколамск, Школьная улица, 8                                | 463,6          | 35 000 000             | 75 496                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/294480688">https://www.cian.ru/sale/commercial/294480688</a> |  |
| Волоколамский го, д. Судниково, улица Центральная             | 240,0          | 38 000 000             | 158 333                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/293737148">https://www.cian.ru/sale/commercial/293737148</a> |  |
| Звенигород, Супонево мкр, к7                                  | 957,6          | 69 000 000             | 72 055                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/298483099">https://www.cian.ru/sale/commercial/298483099</a> |  |
| пос. Старый Городок, Заводская улица, 27                      | 674,0          | 76 000 000             | 112 760                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/297328633">https://www.cian.ru/sale/commercial/297328633</a> |  |
| Москва, Киевский рп, 32                                       | 700,0          | 84 000 000             | 120 000                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/295160143">https://www.cian.ru/sale/commercial/295160143</a> |  |
| Солнечногорск, улица Тамойкина, 6Б                            | 1 430,0        | 200 000 000            | 139 860                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/293552661">https://www.cian.ru/sale/commercial/293552661</a> |  |
| Большие Вяземы рп, Можайское шоссе, 4                         | 450,0          | 46 000 000             | 102 222                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/289332255">https://www.cian.ru/sale/commercial/289332255</a> |  |
| Волоколамск, проезд 2-й Шаховской, 1А                         | 550,0          | 48 500 000             | 88 182                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/294569253">https://www.cian.ru/sale/commercial/294569253</a> |  |
| Истра городской округ, с. Дарна, 45/1                         | 1 700,0        | 125 000 000            | 73 529                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/265962378">https://www.cian.ru/sale/commercial/265962378</a> |  |
| Истра городской округ, д. Давыдовское, 65                     | 1 300,0        | 164 000 000            | 126 154                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284948274">https://www.cian.ru/sale/commercial/284948274</a> |  |
| <b>Минимальное значение</b>                                   |                |                        | <b>34 722</b>                |   |  |
| <b>Максимальное значение</b>                                  |                |                        | <b>158 537</b>               |   |  |
| <b>Среднее значение</b>                                       |                |                        | <b>96 748</b>                |   |  |

Источник: Анализ Исполнителя

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



## Анализ рынка Объекта оценки (13/13)

### Предложения по аренде торговой площади в Московской области

| Местоположение  | Площадь, кв. м | Стоимость, руб./мес. с НДС | Стоимость, руб./кв. м/год с НДС | Источник  |
|---|----------------|----------------------------|---------------------------------|---|
| Наро-Фоминск, улица Московская, 15/2                                  | 250,0          | 225 000                    | 10 800                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297769996">https://www.cian.ru/rent/commercial/297769996</a> |
| Одинцовский го, Кубинка, Кубинка-10 городок, 11А                      | 286,3          | 115 000                    | 4 820                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291412120">https://www.cian.ru/rent/commercial/291412120</a> |
| Истра го, Елочка-1 садовое товарищество, 48                           | 230,0          | 126 500                    | 6 600                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/298264067">https://www.cian.ru/rent/commercial/298264067</a> |
| Можайский район, Можайск, Красноармейская улица, 4                    | 215,5          | 215 500                    | 12 000                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297670579">https://www.cian.ru/rent/commercial/297670579</a> |
| Солнечногорск го, Солнечногорск, Красная улица, 154                   | 200,0          | 260 000                    | 15 600                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295086178">https://www.cian.ru/rent/commercial/295086178</a> |
| Одинцовский го, Кубинка, Кубинка-8 городок, 27                        | 244,0          | 292 800                    | 14 400                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297529387">https://www.cian.ru/rent/commercial/297529387</a> |
| Клин го, Клин, улица Миши Балакирева, 6/24                            | 248,7          | 298 440                    | 14 400                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/293020890">https://www.cian.ru/rent/commercial/293020890</a> |
| д. Тарасково, улица Центральная                                       | 385,1          | 308 000                    | 9 598                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287766398">https://www.cian.ru/rent/commercial/287766398</a> |
| Наро-Фоминск, улица Парк Воровского, 10                               | 300,0          | 360 000                    | 14 400                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/289890966">https://www.cian.ru/rent/commercial/289890966</a> |
| Солнечногорск го, Солнечногорск, Красная улица, 56,                   | 253,7          | 380 000                    | 17 974                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/298331760">https://www.cian.ru/rent/commercial/298331760</a> |
| Солнечногорск го, Солнечногорск, Рекинцо-2 мкр, улица Молодежная, с1А | 400,0          | 400 000                    | 12 000                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/296603239">https://www.cian.ru/rent/commercial/296603239</a> |
| Одинцовский го, Звенигород, 3-й мкр, к7                               | 298,6          | 500 000                    | 20 094                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/298299801">https://www.cian.ru/rent/commercial/298299801</a> |
| Краснознаменск го, Краснознаменск, улица Связистов                    | 711,0          | 533 250                    | 9 000                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/296631267">https://www.cian.ru/rent/commercial/296631267</a> |
| Истринский район, Истра, Московская улица, 47А                        | 420,0          | 546 000                    | 15 600                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297407237">https://www.cian.ru/rent/commercial/297407237</a> |
| Одинцовский го, д. Кобяково, улица Центральная, 27Ас1                 | 700,0          | 750 000                    | 12 857                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282344254">https://www.cian.ru/rent/commercial/282344254</a> |
| Краснознаменск го, Краснознаменск, Краснознаменная улица, 17А         | 987,1          | 1 008 816                  | 12 264                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285532399">https://www.cian.ru/rent/commercial/285532399</a> |
| Краснознаменск го, Краснознаменск, Краснознаменная улица, 19А         | 1 650,0        | 3 300 000                  | 24 000                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266683878">https://www.cian.ru/rent/commercial/266683878</a> |
| Истра го, д. Новодарьино, 50  | 250,0          | 175 000                    | 8 400                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278016615">https://www.cian.ru/rent/commercial/278016615</a> |
| Одинцовский го, Звенигород, улица Маяковского, 6Бс1                   | 220,0          | 182 600                    | 9 960                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/281263356">https://www.cian.ru/rent/commercial/281263356</a> |
| Клин го, Клин, улица Льва Толстого, 31А                               | 200,0          | 200 000                    | 12 000                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297618408">https://www.cian.ru/rent/commercial/297618408</a> |
| Истра го, д. Новодарьино, 50  | 425,0          | 250 000                    | 7 059                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278016012">https://www.cian.ru/rent/commercial/278016012</a> |
| Волоколамский район, Волоколамск, Школьная улица, 8                   | 463,6          | 300 000                    | 7 765                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/289894118">https://www.cian.ru/rent/commercial/289894118</a> |
| Истра го, д. Новодарьино, 50  | 600,0          | 320 000                    | 6 400                           | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297130070">https://www.cian.ru/rent/commercial/297130070</a> |
| Рузский го, пос. Дорохово, улица Кузовлево, 53                        | 360,0          | 360 000                    | 12 000                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/293130589">https://www.cian.ru/rent/commercial/293130589</a> |
| Можайский район, Можайск, Комсомольская площадь, 9А                   | 400,0          | 480 000                    | 14 400                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297468626">https://www.cian.ru/rent/commercial/297468626</a> |
| Солнечногорск го, Солнечногорск, улица Тамойкина, 6Б                  | 1 430,0        | 2 860 000                  | 24 000                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/293775875">https://www.cian.ru/rent/commercial/293775875</a> |
| Клин го, Клин, Театральная улица, 8                                   | 213,0          | 213 000                    | 12 000                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/298366656">https://www.cian.ru/rent/commercial/298366656</a> |
| Истринский район, Истра, улица 25 лет Октября, 9                      | 342,0          | 750 000                    | 26 316                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297910845">https://www.cian.ru/rent/commercial/297910845</a> |
| Одинцовский го, д. Бутынь, вл1  | 710,0          | 852 000                    | 14 400                          | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/296713838">https://www.cian.ru/rent/commercial/296713838</a> |
| <b>Минимальное значение</b>   |                |                            | <b>4 820</b>                    |   |
| <b>Максимальное значение</b>  |                |                            | <b>26 316</b>                   |   |
| <b>Среднее значение</b>   |                |                            | <b>13 142</b>                   |   |

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 32 из 138

Financial  
Consulting  
Group



|  | стр. |
|--|------|
| <b>Общая информация</b>  | 4    |
| <b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>                | 14   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 19   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  |      |
| ▶ Общий подход к оценке  | 34   |
| ▶ Общая методология определения справедливой стоимости   | 36   |
| ▶ Обоснование применимости подходов к оценке   | 42   |
| ▶ Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки   | 43   |
| ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом   | 47   |
| ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом  | 55   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> | 58   |
| <b>Приложения</b>  | 60   |



### Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
  - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:
  - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)
- ▶ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита
- ▶ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- ▶ В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- ▶ В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.
- ▶ Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

### Вид определяемой стоимости

- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки



### Подходы к оценке

- ▶ При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки
- ▶ В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки
- ▶ Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки
- ▶ При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов
- ▶ Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки



## Термины и определения

### Основные понятия оценки (ФСО III)

- ▶ Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- ▶ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- ▶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- ▶ Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- ▶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

### Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)

- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

### Подходы к оценке (ФСО V)

- ▶ Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- ▶ Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

### Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
  - рыночная стоимость
  - равновесная стоимость
  - инвестиционная стоимость
  - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
  - цена сделки представляет собой разумную сумму, а принуждения к совершению сделки в отношении стороны не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

### Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
  - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
  - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
  - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
  - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
  - составление отчета об оценке объекта оценки

### Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 2 ФСО V)

### Затратный подход

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



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

$$PC = CЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$  – 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

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

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

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

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

- ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта

- ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

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

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

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

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

- Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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



- Функциональное устаревание ( $Y_{\text{фун}}$ ) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ( $Y_{\text{экон}}$ ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

### Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
  - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
  - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
  - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
  - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
    - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода

### Доходный подход

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



### Методология оценки прав на земельные участки

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

### Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

### Условия применения метода сравнения продаж

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

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

### Условия применения метода распределения

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

### Условия применения метода выделения

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



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

### Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

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

### Условия применения метода остатка

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

### Условия применения метода капитализации дохода

▶ России в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты

▶ **Метод предполагаемого использования** также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности

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

### Условия применения метода предполагаемого использования

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

### Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

### Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

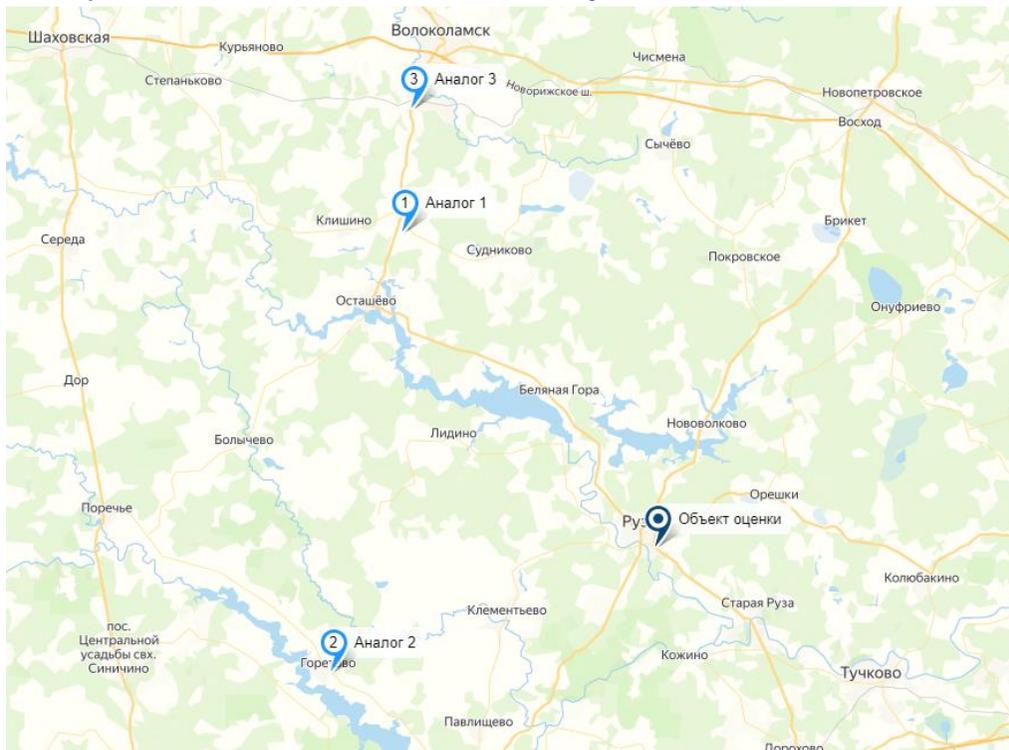
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

#### ▶ Доходный подход

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



## Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., Волоколамский район, с/п Спасское, д. Коняшино

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

Объект-аналог №3: Московская обл., Волоколамский г.о, г. Волоколамск

## Определение справедливой стоимости земельного участка

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

**3 147 000 рублей 00 копеек НДС не облагается**

| Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов |  |   |   |   |
|--|--|---|---|---|
| Параметр   | Объект оценки  | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №3  |
| <b>Местоположение</b>  | Московская обл., Рузский район, г. Руза, ул. Красная | Московская обл., Волоколамский район, с/п Спасское, д. Коняшино   | Московская обл., Можайский г/о, д. Горетово, ул. Советская, уч. 2   | Московская обл., Волоколамский го, г. Волоколамск   |
| <b>Площадь земельного участка, кв. м</b>                     | 2 874,0  | 5 000,0   | 1 273,0   | 500,0   |
| <b>Категория и назначение земель</b>                         | земли населенных пунктов, торгово-складской комплекс | земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли  | земли населенных пунктов, для объектов общественно-делового значения  | земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса   |
| <b>Наличие коммуникаций</b>                                  | условно "центральные по границе"                     | центральные по границе  | центральные по границе  | центральные по границе  |
| <b>Передаваемые права</b>                                    | собственность  | собственность   | собственность   | собственность   |
| <b>Дата предложения</b>                                      | 16.02.2024   | 16.02.2024  | 16.02.2024  | 16.02.2024  |
| <b>Цена, руб., НДС не облагается**</b>                       |  | 4 890 000   | 1 500 000   | 750 000   |
| <b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**</b>       |  | 978   | 1 178   | 1 500   |
| <b>Контакты</b>  |  | +7 (985) 187-34-90  | +7 (925) 855-85-55  | +7 (916) 640-75-83  |
| <b>Источник*</b>   |  | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273810891/">https://www.cian.ru/sale/commercial/273810891/</a> | <a href="https://afy.ru/mozhayskiy-rayon-goretovo/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202871202">https://afy.ru/mozhayskiy-rayon-goretovo/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202871202</a> | <a href="https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_pro_mnaznacheniya_3581461300">https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_pro_mnaznacheniya_3581461300</a> |

Источники: Анализ Исполнителя

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

| Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок |               |                  |                  |                  |
|---|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Параметр  | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
| <b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>              |               | 978              | 1 178            | 1 500            |
| <b>Качество передаваемых прав</b>                       | собственность | собственность    | собственность    | собственность    |
| <i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>   |               | -                | -                | -                |
| <b>Условия финансирования</b>                           |               | сопоставимо      | сопоставимо      | сопоставимо      |
| <i>Корректировка на условия финансирования, %</i>       |               | -                | -                | -                |
| <b>Особые условия</b>                                   |               | сопоставимо      | сопоставимо      | сопоставимо      |
| <i>Корректировка на особые условия, %</i>               |               | -                | -                | -                |
| <b>Дата предложения</b>                                 | 16.02.2024    | 16.02.2024       | 16.02.2024       | 16.02.2024       |
| <i>Корректировка на дату предложения, %</i>             |               | -                | -                | -                |
| <b>Тип цены</b>   |               | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| <i>Корректировка на тип цены, %</i>                     |               | (8,3%)           | (8,3%)           | (8,3%)           |

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок (продолжение)

| Параметр  | Объект оценки  | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2   | Объект-аналог №3                                    |
|---|--|---|--|---|
| <b>Местоположение</b>   | Московская обл., Рузский район, г. Руза, ул. Красная | Московская обл., Волоколамский район, с/п Спасское, д. Коняшино | Московская обл., Можайский г/о, д. Горетово, ул. Советская, уч. 2    | Московская обл., Волоколамский го, г. Волоколамск   |
| Экономическая зона  | между ММК и МБК                                      | за пределами МБК  | за пределами МБК   | за пределами МБК                                    |
| <i>Корректировка на местоположение, %</i>   |  | 10,0%   | 10,0%  | 10,0%   |
| <b>Расположение относительно красной линии</b>                                    | расположен на красной линии                          | расположен на красной линии                                     | расположен на красной линии  | расположен на красной линии                         |
| <i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>                |  | -   | -  | -   |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>   | 2 874,0  | 5 000,0   | 1 273,0  | 500,0   |
| <i>Корректировка на площадь объекта, %</i>  |  | 8,1%  | (10,8%)  | (21,7%)   |
| <b>Категория и назначение земель</b>  | земли населенных пунктов, торгово-складской комплекс | земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли      | земли населенных пунктов, для объектов общественно-делового значения | земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса |
| <i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>                                 |  | -   | -  | -   |
| <b>Наличие коммуникаций</b>   | условно "центральные по границе"                     | центральные по границе  | центральные по границе   | центральные по границе                              |
| <i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>                                   |  | -   | -  | -   |
| <b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>   |  | 1 066   | 1 061  | 1 185   |
| <i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>      |  | 26%   | 29%  | 40%   |
| Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок                    |  | 0,390   | 0,353  | 0,257   |
| <b>Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>       |  | <b>1 095</b>  |  |   |
| <b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается</b> |  | <b>3 147 000</b>  |  |   |

Источники: Анализ Исполнителя



## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** земельный участок в составе Объекта оценки и объекты-аналоги принадлежат на праве собственности, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8,3%

### Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

|  | Значение    |
|--|-------------|
| Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 268, табл. 105, стр. 281, табл. 114 |             |
| Коллективное мнение оценщиков  | 10,1%       |
| Коллективное мнение банкиров   | 9,7%        |
| Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.01.2024 г.)  | 5,0%        |
| <b>Среднее, %</b>  | <b>8,3%</b> |

Источники: Анализ Исполнителя

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок расположен от ММК (А-107) до МБК (А-108), а объекты-аналоги за пределами МБК (А-108), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 21). Корректировка на местоположение для всех аналогов составила плюс 10%
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и аналоги расположены на красной линии, поэтому применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>). Расчет корректировки приведен в таблице:

### Корректировка на площадь для земельных участков

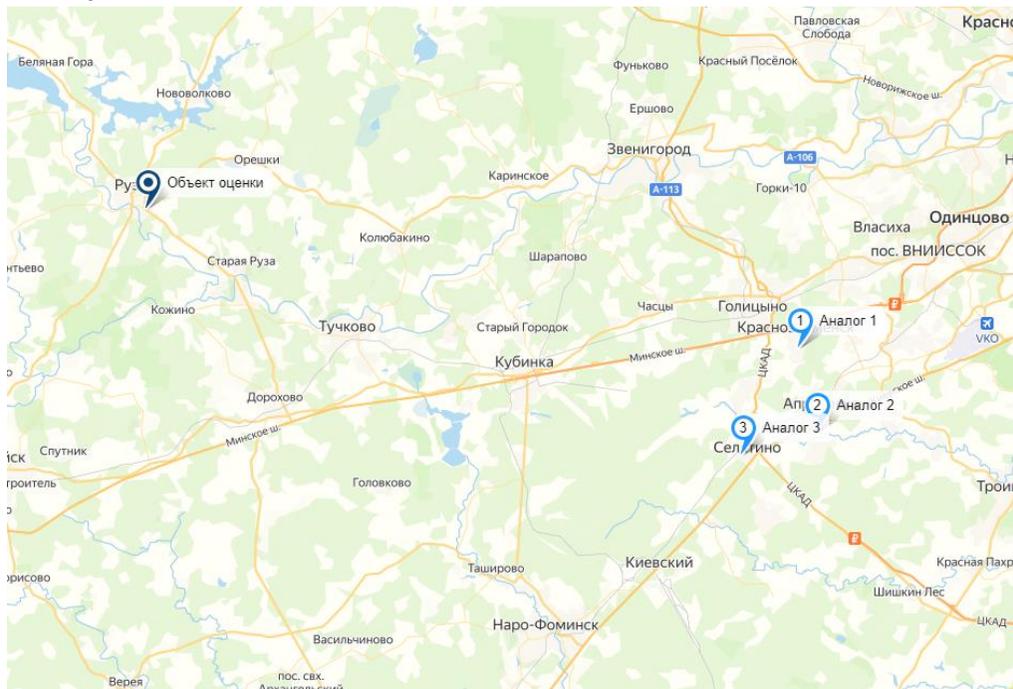
| Параметр                | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|-------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Площадь                 | 2 874,0       | 5 000,0          | 1 273,0          | 500,0            |
| Корректировка           |               | 1,08             | 0,89             | 0,78             |
| <b>Корректировка, %</b> |               | <b>8,1%</b>      | <b>-10,8%</b>    | <b>-21,7%</b>    |

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое, а также относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения 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, корректировка не применялась



## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., Краснознаменск, пр-т Мира, 17А

Объект-аналог №2: Московская обл., г. Апрелевка, Апрелевская ул., 80

Объект-аналог №3: Московская обл., Наро-Фоминский г.о., рп. Селятино, Промышленная ул., 116А

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки

▶ Объектом оценки является объект недвижимости в составе:

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

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

### Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

| Параметр  | Объект оценки   | Объект-аналог №1   | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №3  |
|---|---|--|---|---|
| <b>Фото</b>   |  |  |  |  |
| <b>Местоположение</b>                                 | Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59                         | Московская обл., Краснознаменск, пр-т Мира, 17А                                    | Московская обл., Апрелевка, Апрелевская ул., 80                                     | Московская обл., Наро-Фоминский г.о., рп. Селятино, Промышленная ул., 116А          |
| <b>Расположение относительно красной линии</b>        | 1-я линия   | 1-я линия  | 1-я линия   | 1-я линия   |
| <b>Отдельный вход</b>                                 | имеется   | имеется  | имеется   | имеется   |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>                           | 1339,3  | 830,0  | 578,0   | 1 150,2   |
| Площадь подвала, кв. м                                | -   | -  | -   | -   |
| Площадь цоколя, кв. м                                 | -   | -  | -   | -   |
| Площадь 1-го этажа, кв. м                             | 1 339,3   | 830,0  | 289,0   | 383,4   |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м                        | -   | -  | 289,0   | 766,8   |
| <b>Тип объекта</b>                                    | отдельностоящее здание  | отдельностоящее здание   | отдельностоящее здание  | отдельностоящее здание  |
| <b>Этаж расположения</b>                              | 1 этаж  | 1 этаж   | 2 этажа   | 3 этажа   |
| <b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b> | имеется   | имеется  | имеется   | имеется   |
| <b>Наличие парковки</b>                               | имеется   | имеется  | имеется   | имеется   |
| <b>Уровень отделки</b>                                | отделка "стандарт"  | отделка "стандарт"   | отделка "стандарт"  | отделка "стандарт"  |
| <b>Инженерно-техническое состояние здания</b>         | хорошее современное востребованное рынком   | хорошее современное востребованное рынком  | хорошее современное востребованное рынком   | хорошее современное востребованное рынком   |
| <b>Качество передаваемых прав</b>                     | собственность   | собственность  | собственность   | собственность   |
| <b>Передаваемые права на земельный участок</b>        | собственность   | собственность  | собственность   | собственность   |
| <b>Площадь земельного участка, кв. м</b>              | 2 874,0   | 1 780,0  | 496,0   | 450,0   |
| <b>Дата предложения</b>                               | 16.02.2024  | 16.02.2024   | 16.02.2024  | 16.02.2024  |
| <b>Цена за объект, руб., с НДС</b>                    |   | 97 000 000   | 80 000 000  | 140 000 000   |
| <b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>               |   | 116 867  | 138 408   | 121 718   |

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 48 из 138

Financial

Consulting

Group



## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов (продолжение)

| Параметр         | Объект оценки | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №3  |
|------------------|---------------|---|---|---|
| <b>Контакты</b>  |               | +7 (495) 151-29-64  | +7 (495) 410-18-66  | +7 (495) 410-18-66  |
| <b>Источник*</b> |               | <a href="https://www.kre.ru/prodazha-commerce/17893/">https://www.kre.ru/prodazha-commerce/17893/</a> | <a href="https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoes_pomeschenie_578_m_3248451868">https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoes_pomeschenie_578_m_3248451868</a> | <a href="https://www.avito.ru/selyatino/kommerceheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoes_pomeschenie_1150_m_2224292241">https://www.avito.ru/selyatino/kommerceheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoes_pomeschenie_1150_m_2224292241</a> |

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

| Параметр   | Объект оценки   | Объект-аналог №1                                | Объект-аналог №2                                | Объект-аналог №3   |
|--|---|---|---|--|
| <b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>                                     |   | <b>116 867</b>                                  | <b>138 408</b>                                  | <b>121 718</b>   |
| <b>Качество передаваемых прав</b>                                  | собственность   | собственность                                   | собственность                                   | собственность  |
| <i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>              |   | -   | -   | -  |
| <b>Условия финансирования</b>                                      |   | сопоставимо                                     | сопоставимо                                     | сопоставимо  |
| <i>Корректировка на условия финансирования, %</i>                  |   | -   | -   | -  |
| <b>Особые условия</b>  | сопоставимо   | сопоставимо                                     | сопоставимо                                     | сопоставимо  |
| <i>Корректировка на особые условия, %</i>                          |   | -   | -   | -  |
| <b>Дата предложения</b>  | 16.02.2024  | 16.02.2024                                      | 16.02.2024                                      | 16.02.2024   |
| <i>Корректировка на дату предложения, %</i>                        |   | -   | -   | -  |
| <b>Тип цены</b>  |   | цена предложения                                | цена предложения                                | цена предложения   |
| <i>Корректировка на тип цены, %</i>                                |   | (5,0%)  | (5,0%)  | (5,0%)   |
| <b>Местоположение</b>  | Московская обл., Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59 | Московская обл., Краснознаменск, пр-т Мира, 17А | Московская обл., Апрелевка, Апрелевская ул., 80 | Московская обл., Наро-Фоминский г.о., рп. Селятино, Промышленная ул., 116А |
| <b>Экономическая зона</b>  | от ММК (А-107) до МБК (А-108)                             | свыше 10 км от МКАД до ММК (А-107)              | свыше 10 км от МКАД до ММК (А-107)              | от ММК (А-107) до МБК (А-108)  |
| <i>Корректировка на экономическую зону, %</i>                      |   | (7,4%)  | (7,4%)  | -  |
| <b>Расположение относительно красной линии</b>                     | 1-я линия   | 1-я линия                                       | 1-я линия                                       | 1-я линия  |
| <i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i> |   | -   | -   | -  |
| <b>Площадь объекта, кв. м</b>                                      | 1 339,3   | 830,0   | 578,0   | 1 150,2  |
| <i>Корректировка на площадь объекта, %</i>                         |   | (4,9%)  | (8,5%)  | (1,6%)   |

Источники: Анализ Исполнителя



## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

| Параметр  | Объект оценки                                | Объект-аналог №1                             | Объект-аналог №2                             | Объект-аналог №3                             |
|---|--|--|--|--|
| <b>Тип объекта</b>  | отдельстоящее здание                         | отдельстоящее здание                         | отдельстоящее здание                         | отдельстоящее здание                         |
| <i>Корректировка на тип объекта, %</i>  |  | -  | -  | -  |
| <b>Соотношение площадей (этажность):</b>  |  |  |  |  |
| Площадь подвала, кв. м  | -  | -  | -  | -  |
| Площадь цоколя, кв. м   | -  | -  | -  | -  |
| Площадь 1-го этажа, кв. м   | 1 339,3                                      | 830,0  | 289,0  | 383,4  |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м  | -  | -  | 289,0  | 766,8  |
| <i>Корректировка на этажность, %</i>  |  | -  | 4,0%   | 6,0%   |
| <b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>   | имеется                                      | имеется                                      | имеется                                      | имеется                                      |
| <i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>                           |  | -  | -  | -  |
| <b>Тип парковки</b>   | имеется                                      | имеется                                      | имеется                                      | имеется                                      |
| <i>Корректировка на тип парковки, %</i>   |  | -  | -  | -  |
| <b>Инженерно-техническое состояние здания</b>   | хорошее современное<br>востребованное рынком | хорошее современное<br>востребованное рынком | хорошее современное<br>востребованное рынком | хорошее современное<br>востребованное рынком |
| <i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>                                   |  | -  | -  | -  |
| <b>Качество передаваемых прав на земельный участок</b>  | собственность                                | собственность                                | собственность                                | собственность                                |
| <i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>                          |  | -  | -  | -  |
| <b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>                   |  | <b>97 763</b>                                | <b>115 855</b>                               | <b>120 609</b>                               |
| <b>Площадь земельного участка, кв. м</b>  | 2 874,0                                      | 1 780,0                                      | 496,0  | 450,0  |
| <i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i> |  | 1  | 1 410  | 1 921  |

Источники: Анализ Исполнителя



## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

| Параметр  | Объект оценки      | Объект-аналог №1   | Объект-аналог №2   | Объект-аналог №3   |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Уровень отделки</b>  | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" |
| Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м  |                    | -                  | -                  | -                  |
| <b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>                              |                    | <b>97 764</b>      | <b>117 265</b>     | <b>122 530</b>     |
| <i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>                               |                    | 17,3%              | 25,9%              | 14,2%              |
| Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок  |                    | 0,346              | 0,231              | 0,423              |
| <b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС</b>  |                    | <b>112 739</b>     |                    |                    |
| <b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>                                       |                    | <b>150 991 000</b> |                    |                    |
| <b>Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается</b> |                    | <b>3 147 000</b>   |                    |                    |
| <b>Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС</b>             |                    | <b>147 844 000</b> |                    |                    |
| <b>Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС</b>           |                    | <b>123 203 000</b> |                    |                    |
| <b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>  |                    | <b>126 350 000</b> |                    |                    |

Источники: Анализ Исполнителя



## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>) и составила минус 5,0%, значение для регионов группы Б

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

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объект-аналоги №3 расположены от ММК (А-107) до МБК (А-108), а объекты-аналоги №1 и №2 расположены за пределами от МКАД до ММК (А-107), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 47). Корректировка на местоположение для объектов-аналогов №1 и №2 составила минус 7,4%, рассчитанная следующим образом:  $(1/1,08-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположен на 1-й линии застройки, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка основывалась на данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 48). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,5307 * x^{-0,106}$$

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

### Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

| Параметр                | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|-------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Площадь объекта, кв. м  | 1 339,3       | 830,0            | 578,0            | 1 150,2          |
| Удельная цена           | 0,71          | 0,75             | 0,78             | 0,73             |
| <b>Корректировка, %</b> |               | <b>-4,9%</b>     | <b>-8,5%</b>     | <b>-1,6%</b>     |

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые здания свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) (ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 49). 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 формуле:

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 ГМБ-0300  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 52 из 138

Financial  
Consulting  
Group



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

где

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

| Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода  |                  |                      |                      |                      |
|--|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Параметр   | Объект<br>оценки | Объект-<br>аналог №1 | Объект-<br>аналог №2 | Объект-<br>аналог №3 |
| Общая площадь, кв. м   | 1339,3           | 830,0                | 578,0                | 1 150,2              |
| Площадь подвала, кв. м   | 0,0              | -                    | -                    | -                    |
| Площадь цоколя, кв. м  | -                | -                    | -                    | -                    |
| Площадь 1-го этажа, кв. м  | 1 339,3          | 830,0                | 289,0                | 383,4                |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м   | 0,0              | -                    | 289,0                | 766,8                |
| 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  | 1,0              | 1,00                 | 0,50                 | 0,33                 |
| Доля помещений выше 1-го этаже   | 0,0              | 0,00                 | 0,50                 | 0,67                 |
| Отношение цен нежилых помещений,<br>расположенных в подвале, к ценам аналогичных<br>объектов на расположенных на 1-м этаже     | 0,80             |                      |                      |                      |
| Отношение цен нежилых помещений,<br>расположенных в цоколе, к ценам аналогичных<br>объектов на расположенных на 1-м этаже      | 0,90             |                      |                      |                      |
| 1-й этаж   | 1,00             |                      |                      |                      |
| Отношение цен нежилых помещений,<br>расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных<br>объектов на расположенных на 1-х этажах | 0,92             |                      |                      |                      |
| Безразмерный коэффициент, характеризующий<br>зависимость стоимости помещений от этажа их<br>расположения в здании              | 1,00             | 1,00                 | 0,96                 | 0,94                 |
| <b>Корректировка, %</b>  |                  | <b>0,0%</b>          | <b>4,0%</b>          | <b>6,0%</b>          |

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают рекламным потенциалом, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, также как и все объекты-аналоги, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Расчет и описание данной корректировки приведены далее

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

– Величина корректировки определялась в следующем порядке:

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

$$S' = S_{\text{з}} / S_{\text{зд}}$$

Величина  $S'$  отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

$$\Delta S'_i = S'_o - S'_i$$

где

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

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

- ▶ Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'_i * C_{\text{з}}$$

где

$C_{\text{з}}$  - стоимость 1 кв. м земельного участка

– Расчет стоимости 1 кв. м земельного участка приведен далее

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

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce31343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 53 из 138



| Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса                            |                  |                      |                      |                      |
|--|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Параметр   | Объект<br>оценки | Объект-<br>аналог №1 | Объект-<br>аналог №2 | Объект-<br>аналог №3 |
| Цена предложения, руб., с НДС  |                  | 97 000 000           | 80 000 000           | 140 000 000          |
| Площадь зданий, кв. м (Sзд)  | 1 339,3          | 830,0                | 578,0                | 1 150,2              |
| Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)  | 2 874,0          | 1 780,0              | 496,0                | 450,0                |
| Обеспеченность зданий земельным участком (S')  | 2,15             | 2,14                 | 0,86                 | 0,39                 |
| Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м ( $\Delta S'i$ )               |                  | 0,00                 | 1,29                 | 1,75                 |
| Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (Cзу)*              | 1 095            |                      |                      |                      |
| Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. ( $K = \Delta S'i * Cзу$ ) |                  | 1                    | 1 410                | 1 921                |

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** земельные участки Объекта оценки и объектов-аналогов принадлежат на праве собственности, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется



## Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

### Общие предположения по объекту

▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных

▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового центра) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса

▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком

▶ Согласно ДА от 01.01.2016 г. и ДС №3 от 27.12.2019 г. с 01.01.2021 г. величина арендной платы индексируется на 4%. Арендная плата на Дату оценки (согласно уведомлению для ООО «ФРЕШ МАРКЕТ» от 20.11.2023 г.) составляет 3 095 445 руб./мес. с НДС (2 579 537,50 руб./мес. без НДС) или 23 112 руб./кв. м/год без НДС, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области» стр. 33 Отчета об оценке) и включает в себя:

- Плату за использование арендатором здания, в соответствии с разрешенным использованием
- Плату арендодателю за размещение наружных вывесок, расположенных на здании
- Плату за пользование земельным участком, в части необходимой для использования здания, в соответствии с разрешенным использованием

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

▶ Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владелец недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта

▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и эксплуатационных расходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовый доходы рассчитываются на основе фактических данных

▶ Таким образом, ПВД составляет 30 954 450 руб. без НДС (2 579 537,50 руб. \* 12 мес.)

## Прогноз уровня загрузки

▶ В рамках настоящего Отчета величина уровня недозагрузки была основана по данным нескольких источников. К расчету было принято среднее значение двух источников и составило 15,13%

| Расчет недозагрузки   |               |
|---|---------------|
| Параметр  | Значение      |
| Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 50 | 18,25%        |
| Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.01.2024 г.)   | 12,00%        |
| <b>Среднее, %</b>   | <b>15,13%</b> |

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

▶ Исполнителю предоставлен актуальный на Дату оценки договор аренды недвижимого имущества

▶ Действительный валовой доход составил 26 272 589 руб. в год без НДС (30 954 450 руб. \* (1 – 15,13%))

## Определение операционных расходов

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

### Эксплуатационные расходы

▶ В состав эксплуатационных расходов входят следующие статьи: служба управления зданием, коммунальные платежи, вывоз мусора, охрана

▶ Эксплуатационные расходы, которые несет собственник здания, приняты на основании среднемесячных данных Заказчика за февраль 2023 г. – январь 2024 г. и составили 790 934 руб. в год без НДС (65 911 руб. \* 12), для расчета принималось среднемесячное значение расходов

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 55 из 138

Financial  
Consulting  
Group



- Согласно пунктам 5.9 – 5.14 ДА от 01.01.2016 г. коммунальные платежи оплачивает арендатор

## Страховые платежи

- Величина затрат на страхование согласно Договору страхования имущества №SYS2396741661 от 22 июня 2023 г. составила 156 840 руб./год

## Налог на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Московской области (с изменениями на 18 февраля 2022 года)» размер налоговой ставки составляет 2% в 2023 г. Согласно Распоряжению министерства имущественных отношений Московской области №15BP-1632 от 27.11.2018 г. Объект оценки входит в перечень определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса

- Налог на имущество (здание) составил 1 328 280 руб. в год (66 414 005,35 руб. \* 2%)

## Земельный налог

- Согласно решению Совета депутатов Рузского городского округа Московской области от 25.10.2017 г. N 143/13 налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 г. N 217-ФЗ составляет 1,5%

- Земельный налог составил 89 156 руб. в год (5 943 748,14 руб. \* 1,5%)

## Резерв на замещение

- К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- Подробный расчет годовой величины резерва на замещение приведен в таблице далее
- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 331, табл. 252). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 600 руб./кв. м

## Расчет годовой величины резерва на замещение

| Параметр  | Ед. изм.    | Значение       | Источник информации                                       |
|---|-------------|----------------|---|
| Площадь здания                                  | кв. м       | 1 339,3        |   |
| Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов | руб./кв. м  | 7 600          | Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.   |
| Периодичность проведения капитального ремонта   | лет         | 30             | <a href="http://www.baurum.ru/">http://www.baurum.ru/</a> |
| Ставка дисконтирования                          | %           | 16,30%         | расчет приведен в Приложении 6                            |
| Фактор фонда возмещения                         | коэффициент | 0,0326         |   |
| <b>Резерв на замещение</b>                      | <b>руб.</b> | <b>331 338</b> |   |

Источники: Анализ Исполнителя

## Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2023», 2023 г., стр. 104, табл. 60) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (ДВД)(1% - для крупных объектов, 5% - для мелких). В результате чего вознаграждение составило 262 726 руб. в год без НДС (1% \* 26 272 589 руб.). Для расчета вознаграждение принято на уровне 1%, т.к. Объект оценки крупный торговый центр

## Расчет операционных расходов

|  | Годовое значение |
|--|------------------|
| Эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей) | 790 934          |
| Налог на имущество (здание)                                | 1 328 280        |
| Земельный налог  | 89 156           |
| Резерв на замещение  | 331 338          |
| Страхование  | 156 840          |
| Вознаграждение управляющей компании                        | 262 726          |
| <b>Итого, руб.</b>   | <b>2 959 000</b> |

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет ставки капитализации

- В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации была основана по данным нескольких источников. К расчету было принято среднее значение двух источников и составило 12,17%



## Расчет ставки капитализации

| Параметр  | Значение      |
|---|---------------|
| Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л. А., стр. 80, табл. 25                                |               |
| Коллективное мнение банкиров  | 11,80%        |
| Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АВN-Group от 01.01.2023 г., стр. 51 | 12,54%        |
| <b>Среднее, %</b>   | <b>12,17%</b> |

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

► Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

| Параметр                               | Значение           |
|--|--------------------|
| ПВД                                    | 30 954 450         |
| Недозагрузка, %                        | 15,13%             |
| ДВД                                    | 26 272 589         |
| Операционные расходы                   | 2 959 000,0        |
| ЧОД                                    | 23 313 589         |
| Ставка капитализации, %                | 12,17%             |
| <b>Справедливая стоимость, без НДС</b> | <b>191 600 000</b> |

Источник: Анализ Исполнителя



|  | стр. |
|--|------|
| <b>Общая информация</b>  | 4    |
| <b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>                | 14   |
| <b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>   | 19   |
| <b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>  | 33   |
| <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b> |      |
| ▶ <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам</b>   | 59   |
| <b>Приложения</b>  | 60   |



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

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

| Согласование результатов   |   |     |                       |
|--|---|-----|-----------------------|
| Наименование подхода   | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб. | Вес | Итого                 |
| Затратный  | не применялся   | -   | -                     |
| Сравнительный  | 126 350 000   | 0,5 |                       |
| Доходный   | 191 600 000   | 0,5 |                       |
| <b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b> |   |     | <b>159 000 000,00</b> |

Источники: Анализ Исполнителя

| Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки |                       |
|---|-----------------------|
| Наименование объекта  | Значение, без НДС     |
| Нежилое здание общей площадью 1 339,3 кв. м   | 155 853 000,00        |
| Земельный участок общей площадью 2 874,0 кв. м  | 3 147 000,00          |
| <b>Итого, руб., без НДС</b>   | <b>159 000 000,00</b> |

Источники: Анализ Исполнителя

## Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов. Различие между подходами объясняется стагнацией на рынке купли-продажи (см. п. настоящего Отчета «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона»)
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59 по состоянию на 16 февраля 2024 г., составила:

**159 000 000 (сто пятьдесят девять миллионов) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, в том числе:**

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: **155 853 000 (сто пятьдесят пять миллионов восемьсот пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: **3 147 000 (три миллиона сто сорок семь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



|  | стр. |
|--|------|
| <b>Приложения</b>  |      |
| 1. Список используемой литературы  | 61   |
| 2. Полисы страхования ответственности  | 62   |
| 3. Свидетельство о членстве в СРО  | 63   |
| 4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности  | 64   |
| 5. Фотографии Объекта оценки   | 65   |
| 6. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 68   |
| 7. Дополнительные материалы и расчеты  | 113  |
| 8. Информация из сети Интернет   | 126  |



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, [www.eiu.com](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
  - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2022 г.
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г.
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2021, 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
  - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
  - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
  - <http://www.rusbonds.ru>
  - <https://www.cian.ru>



# Полисы страхования ответственности

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22</b><br><b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>  |   |    |
| г. Москва   |   | 28 ноября 2022 г.   |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. |   |   |
| СТРАХОВЩИК  | <b>АО «АльфаСтрахование»</b><br>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301010161020000000593.<br>БИК 04452593.   |   |
| СТРАХОВАТЕЛЬ  | <b>ООО "Эф Си Джи"</b><br>101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис 1/15т<br>ИНН 7701910486 / КПП 770101001  |   |
| ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ   | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.   |   |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно.   |   |
| РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД  | Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.   |   |
| СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.  | Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)<br>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)<br>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы   |   |
| ФРАНШИЗА  | Франшиза не установлена (отсутствует)   |   |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ  | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.   |   |
| СТРАХОВОЙ РИСК  | Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. |   |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ  | Российская Федерация.   |   |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Эф Си Джи"   | СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"   |  |
| в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава  | в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования, ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2  |   |

Договор (Правильный/Прооценочный) - 0991R/776/0000150/22  
 Исполнитель: Милушева Виктория Павловна, эл. почта: MilushevaVP@alfastah.ru, тел. +7 (495) 788-05-99 доб. 2069

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>ПОЛИС №0991R/776/20487/23</b><br><b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>  |   |    |
| г. Москва   |   | 20.10.2023 г.   |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20487/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. |   |   |
| СТРАХОВЩИК  | <b>АО «АльфаСтрахование»</b><br>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301010161020000000593.<br>БИК 04452593.   |   |
| СТРАХОВАТЕЛЬ  | <b>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич</b><br>Адрес регистрации или ИНН: 505101153461   |   |
| ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ   | Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.   |   |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  | Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно.   |   |
| СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.  | Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)<br>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)<br>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы  |   |
| ФРАНШИЗА  | Франшиза не установлена (отсутствует)   |   |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ  | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на обязательство, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.  |   |
| СТРАХОВОЙ РИСК  | Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошло с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации |   |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ  | Российская Федерация.<br>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).   |   |
| СТРАХОВАТЕЛЬ:   | СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»   |  |
| Ситников Артем Дмитриевич   | в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22Н от 28 июля 2022 г.  |   |

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
 7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643  
 Страница 62 из 138







Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Зона разгрузки

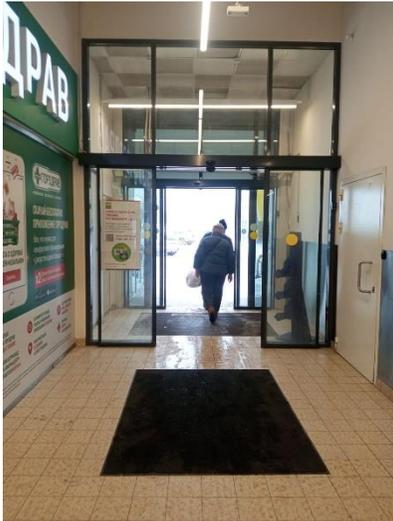


Прилегающая территория



Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643  
Страница 65 из 138

Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643  
Страница 66 из 138



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/45)

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

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

ВХ. от 08.10.2020г.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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



ИЗДАНИЕ

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

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 68 из 138

Financial Consulting Group



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

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

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

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



ИЗДАТЕЛЬ



Лист 3

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



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
|                               |         | И.Р.САИЧ Е.В.     |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643  
Страница 70 из 138



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

Описание местоположения объекта недвижимости

|   |                           |                    |                         |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| Здание  |                           |                    |                         |
| вид объекта недвижимости  |                           |                    |                         |
| Лист №1 Раздел 4  | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 17 сентября 2020г.  |                           |                    |                         |
| Кадастровый номер:  |                           | 50:19:0010203:1807 |                         |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |                           |                    |                         |
|   |                           |                    |                         |
| Масштаб 1:700   | Условные обозначения:     | ИЗРАЭЛИЧ Е.В.      |                         |
| полное наименование должности   | подпись                   | инициалы, фамилия  |                         |



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

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

ВХ. от 08.10.2020 г.

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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



|                               |         |                   |                |
|-------------------------------|---------|-------------------|----------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия | Н.Р.ЗАНИЧ Е.В. |
|-------------------------------|---------|-------------------|----------------|

М.П.

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00

7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 72 из 138

Financial

Consulting

Group



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

|                          |          |                           |                   |
|--------------------------|----------|---------------------------|-------------------|
| Земельный участок        |          |                           |                   |
| вид объекта недвижимости |          |                           |                   |
| Лист №1                  | Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 |
|                          |          | Всего листов выписки: 4   |                   |
| 17 сентября 2020г.       |          |                           |                   |
| Кадастровый номер:       |          | 50:19:0010203:1829        |                   |

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



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    | И.В.ЗАНУ Е.В.     |



# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (7/45)

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



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |         | И.П. АНДАНЧ К.В.  |



Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

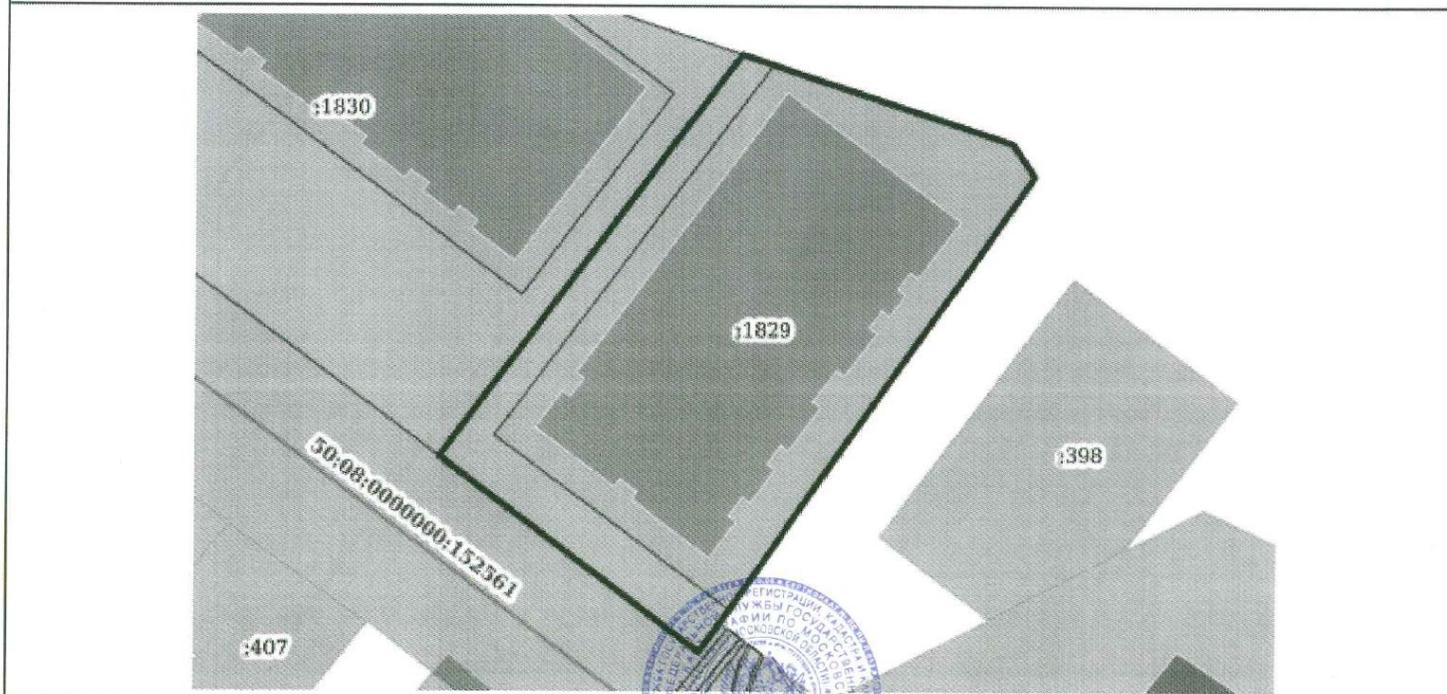
|                          |  |  |  |
|--------------------------|--|--|--|
| Земельный участок        |  |  |  |
| вид объекта недвижимости |  |  |  |

|         |          |                           |                   |                         |
|---------|----------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист №1 | Раздел 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---------|----------|---------------------------|-------------------|-------------------------|

17 сентября 2020г.

Кадастровый номер: 50:19:0010203:1829

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700      Условные обозначения:

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



И.Р.ЗАНУЧ У.В.

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643  
Страница 75 из 138



### ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 2015-12-1253

Московская область г.Руза

«    » января 2016 г.

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

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

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

#### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.10. **«Место для размещения мусорного контейнера»** - забетонированная площадка на территории Зоны погрузки-выгрузки размером на 8 м<sup>2</sup>. для размещения трех мусорных контейнеров Арендатора объемом не менее 1,1 м<sup>3</sup>, месторасположение которой согласовано Сторонами в Приложении №2 к Договору;

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

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

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

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

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

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



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

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

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

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

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

2.3. Арендодатель гарантирует, что:

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

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

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

## 3. СРОК АРЕНДЫ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. ПЕРЕДАЧА ЗДАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### 5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1. **Зона погрузки-выгрузки:**

- если по вине Арендодателя существенно ограничена или отсутствует возможность Арендатора использовать Зону погрузки-выгрузки до суток, то размер Постоянной арендной платы, оплачиваемой Арендатором составляет 80% от общего размера, согласованного Сторонами по настоящему Договору в течение всего срока такого ограничения,

- если использование Зоны погрузки-выгрузки по вине Арендодателя полностью ограничено и невозможно Арендатором, то Арендатор имеет право не оплачивать Арендную плату полностью и не вести коммерческую деятельность без какой-либо ответственности,

#### 2. **Места для размещения мусорного контейнера Арендатора:**

- если Арендодатель ограничил доступ Арендатора к месту для размещения мусорного контейнера, что влечет за собой невозможность складирования мусора Арендатором, то размер Постоянной арендной платы, оплачиваемой Арендатором составляет 70% от общего размера, согласованного Сторонами по настоящему Договору в течение всего срока такого ограничения,

- если Место для размещения мусорного контейнера Арендатора находится в несогласованном Сторонами месте по вине Арендодателя, а равно предоставлено в меньшем объеме, чем это согласовано, то размер Постоянной арендной платы, оплачиваемой Арендатором составляет 90% от общего размера, согласованного Сторонами по настоящему Договору в течение всего срока такого ограничения.

5.13. Переменная часть Арендной платы оплачивается Арендатором ежемесячно, начиная с даты подписания Акта приема-передачи Здания, на основании счетов с расчетами, выставленных Арендодателем Арендатору, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Арендодателя счета с расчетами, при условии предоставления Арендодателем сводных акта оказанных услуг и счета-фактуры за предыдущий месяц аренды по Постоянной части арендной платы и Переменной части арендной платы. В случае изменения тарифов (ставок), поменованных в настоящем пункте Договора, компетентными органами, службами или организациями-поставщиками, размер Переменной части арендной платы автоматически изменяется на сумму такого изменения стоимости коммунальных услуг. При этом Арендодатель подтверждает изменение



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

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

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

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

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

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

- оплату в размере 1 000 000 (один миллион) рублей Арендатор осуществляет путем зачета суммы авансового платежа, указанного в абз.1 настоящего пункта.

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

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

- оплату 1 166 666 (один миллион сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 66 копеек Арендатор осуществляет путем зачета суммы авансового платежа, указанного в абз.1 настоящего пункта

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

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

### 6.1. Арендодатель обязан:

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

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

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

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

а) заключать, либо принимать меры к своевременному пролонгированию с обеспечивающими организациями договоров электроснабжения, своевременно и в полном объеме оплачивать счета за оказанные такими организациями услуги;

б) обеспечить Здание для его эксплуатации Арендатором электроснабжением, выделенной расчетной электрической мощностью не менее 180 кВт по второй категории надежности;

в) обеспечить Здание холодным водоснабжением;

г) обеспечить возможность водоотведения;

д) обеспечить в период отопительного сезона теплоснабжение Здания;

е) обеспечить возможность установления в Здании приточно-вытяжной вентиляции и системы кондиционирования воздуха.

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок: 16.02.2024 14:10 GMT+03:00

7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 79 из 138

Financial

Consulting

Group



Постоянной части арендной платы;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6.2. Арендодатель имеет право:**

6.2.1. осуществлять проверку и осмотр Здания на предмет соблюдения Арендатором условий его использования и эксплуатации в соответствии с положениями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации в присутствии представителя Арендатора и при условии извещения Арендатора о времени посещения и лицах, осуществляющих посещение, не менее чем за 2 (два) рабочих дня до предполагаемой даты посещения и в течение установленного рабочего дня Арендатора. Арендодатель обязуется осуществлять свое право доступа в Здание таким образом, чтобы причинить как можно меньше неудобств Арендатору и велению им коммерческой деятельности. В случае возникновения аварии или иного события, которое может нанести ущерб Зданию, Арендодатель имеет право доступа в Здание в любое время, без предварительного письменного извещения, предусмотренного первым абзацем настоящего пункта, в присутствии представителя охранного предприятия Арендатора и/или представителя Арендатора, а в случае если представитель охранного предприятия Арендатора и/или представитель Арендатора отсутствует, то Арендодатель имеет право доступа в Здание при обязательном уведомлении Арендатора или представителя Арендатора;

6.2.2. требовать исполнения Арендатором принятых по настоящему Договору обязательств, гарантий или заверений, а также возмещения убытков (ущерба), понесенного Арендодателем по вине Арендатора вследствие нарушения им условий использования Здания или невыполнения Арендатором обязательств, гарантий или заверений, предусмотренных Договором;

6.2.3. уступать свои права и обязанности по настоящему Договору с письменного уведомления Арендатора за 30 календарных дней;

6.2.4. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора в Здании, в том числе путем дачи указаний о порядке ее осуществления Арендатором;

6.2.5. предложить Арендатору приобрести Здание и долю в праве собственности на Земельный участок при принятии Арендодателем решения о продаже Здания и доли в праве собственности на Земельный участок, письменно уведомив Арендатора.

## 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

**7.1. Арендатор обязан:**

7.1.1. принять Здание по Акту приема-передачи в порядке и сроки, определенные условиями настоящего Договора и вернуть Здание Арендодателю по Акту возврата Здания в порядке и сроки, определенные настоящим Договором;

7.1.2. до подписания Акта приема-передачи Здания предоставить Арендодателю нотариально-заверенные копии учредительных и регистрационных документов, установленных законодательством РФ.

7.1.3. своевременно перечислять Арендную плату и другие платежи, предусмотренные ст. 5 настоящего Договора, в соответствии с условиями настоящего Договора в течение всего Срока Аренды;

7.1.4. проводить своими силами и/или за свой счет уборку Здания, Прилегающей территории, и территории Зоны погрузки-выгрузки, утилизацию и вывоз мусора и промышленных отходов, в том числе ртутьсодержащих отходов, в соответствии с действующим законодательством и санитарно-гигиеническими и экологическими нормами;

7.1.5. самостоятельно, по мере необходимости, за свой счет осуществлять текущий ремонт Здания, за исключением ремонтных работ, проведение которых является обязанностью Арендодателя. Капитальный ремонт Здания является обязанностью Арендодателя;

7.1.6. содержать Здание в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентируемом правилами устройства электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, а также самостоятельно нести ответственность за невыполнение правил и требований, установленных нормативными документами. Арендодатель не несет ответственности за нарушение установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда здоровью или здоровью каких-либо лиц. Ответственность за нарушение вышеуказанных норм Арендатор несет самостоятельно;

7.1.7. за свой счет содержать и поддерживать в течение всего Срока Аренды Инженерные сети Арендатора и Оборудование Арендатора в полной исправности и состоянии, необходимом для Разрешенного использования, а также заменять поврежденные розетки, выключатели, электрические лампы, находящиеся внутри Здания.

7.1.8. незамедлительно извещать Арендодателя о наличии признаков аварийного состояния Здания, а также обо всех других известных ему происшествиях, которые могут нанести ущерб Зданию;

7.1.9. немедленно сообщать Арендодателю о каких-либо официальных уведомлениях или обязательных предписаниях, касающихся нарушений, связанных с несоблюдением и/или нарушением законодательства РФ в том числе пожарных, санитарных и строительных норм и правил, полученных от органов власти.

Если замечания, указанные в предписаниях уполномоченных органов власти, не устранены, то Арендатор несет ответственность за соблюдение и/или нарушение законодательства РФ в том числе пожарных, санитарных и строительных норм и правил, полученных от органов власти.

Передача через Диадок 16.02.2024.14:10 GMT+03:00

7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 80 из 138

Financial

Consulting

Group



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.21 осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором;

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

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

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

#### 7.2. Арендатор вправе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 8. РЕМОНТ, ПЕРЕПЛАНИРОВКА, ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЯ.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## 9. РЕКЛАМНО-ИНФОРМАЦИОННОЕ ОФОРМЛЕНИЕ.

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

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

9.3. Плата за право размещения Рекламных конструкций Арендатора на Здании включена в Постоянную арендную плату. При наличии в Здании нескольких собственников жилых/нежилых помещений устанавливается отдельным договором, заключаемым в соответствии с нормами действующего законодательства.

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

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

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

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

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

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

## 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

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

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

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

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

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

## 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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



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

- 11.6. Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке и расторгнуть Договор путем направления Арендодателю письменного уведомления не позднее, чем за 90 (девяносто) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора в соответствии с настоящим пунктом, все отделимые улучшения, в том числе вентиляционное оборудование и оборудование для кондиционирования воздуха, переходят в собственность Арендодателя.
- 11.7. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 11.6. Договора, в срок, не превышающий 5 (пять) банковских дней с даты расторжения настоящего Договора Стороны обязуются подписать Акт сверки взаиморасчетов.
- 11.8. В случае применения органами власти административных мер в виде запрета эксплуатации Здания в целом или установление запрета на ведение Коммерческой деятельности Арендатора, и при условии, что такие меры не связаны с виновными действиями Арендатора, Арендатор освобождается от обязанности внесения Арендной платы на весь период запрета эксплуатации Здания или на весь период запрета на ведение Коммерческой деятельности, без применения какой-либо ответственности к Арендатору. На период запрета эксплуатации Здания компенсация каких-либо затрат Арендатором не производится. Если такие административные меры в виде запрета эксплуатации Здания в целом или на ведение коммерческой деятельности будут приняты в результате виновных действий Арендодателя и продлятся более 90 (девяносто) календарных дней, то Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке с применением к Арендодателю ответственности в соответствии с настоящим Договором.
- 11.9. Если административные меры в виде запрета эксплуатации Здания в целом вызваны виновными действиями Арендатора, то Арендатор не освобождается от внесения Арендной платы согласно условиям Договора и обязан возместить Арендодателю документально подтвержденный ущерб, причиненный такими действиями и запретом эксплуатации Здания.
- 11.10. В случае просрочки Арендодателем передачи Здания в аренду, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты пени в размере 0,5% от суммы постоянной части арендной платы за месяц, указанной в абзаце 2 п. 5.2. Договора, за каждый день просрочки передачи Здания в аренду.
- 11.11. В случае хищения и/или повреждения имущества и/или оборудования Арендатора, расположенного на крыше/фасаде Здания и иных помещениях Здания, Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора.
- 11.12. В случае непредставления Арендодателем со своей стороны Арендатору пакета документов, необходимого для государственной регистрации настоящего договора, Арендатор вправе в одностороннем порядке с предварительного письменного уведомления оплачивать Арендодателю Арендную плату в размере 90% от согласованного Сторонами размера Арендной платы по Договору до момента устранения Арендодателем своих нарушений.
- 11.13. В случае, если Арендатор приостанавливает использование Здания и прекращает осуществление Коммерческой деятельности в соответствии с Разрешенным использованием в Здании в течение срока действия Договора из-за необоснованной приостановки Арендодателем осуществления деятельности в помещениях Здания или Арендодатель производит репрофилирование Здания или прекращает осуществлять деятельность в помещениях Здания в связи с принятием Арендодателем решения о закрытии Здания, Арендатор освобождается от исполнения обязательства по оплате постоянной части Арендной платы и обязан освободить Здание в течение срока освобождения, а Арендодатель обязан компенсировать Арендатору все документально подтвержденные расходы, вызванные приостановлением Коммерческой деятельности.
- 11.14. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 4.14, 6.1.12, 11.8, 11.13, абзацем 2 пункта 6.1.7 настоящего Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя возмещения всех документально подтвержденных и согласованных Арендодателем расходов, связанных с ремонтными работами в Здании, прокладку охранно-пожарной сигнализации с учетом амортизации, установленной в пределах срока действия Договора, при этом возмещение производится в рамках суммы, исчисленной с учетом срока фактического пользования Зданием. Предусмотренное настоящим пунктом возмещение Арендодатель обязан выплатить в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения соответствующего требования.
- 11.15. В случае расторжения настоящего Договора по вине Арендатора в соответствии с п.11.5 настоящего Договора, вентиляционное оборудование и оборудование для кондиционирования воздуха, установленное Арендатором в Здании, переходит в собственность Арендодателя. В случае расторжения настоящего Договора по иным основаниям, Арендодатель вправе выкупить у Арендатора вентиляционное оборудование и оборудование для кондиционирования воздуха, установленное Арендатором в Здании, по цене за которую оно приобретено Арендатором, с учетом амортизации, установленной на дату расторжения настоящего Договора.
- 11.16. Ответственность за эксплуатацию, обслуживание и содержание электроустановок, систем водоснабжения, дренажа, противопожарной безопасности, спринклерного и пожарного водопровода,

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

## 12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

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

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

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

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

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

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

## 13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

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

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

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

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

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

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

## 14. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

14.3. Какое-либо уведомление, письмо, запрос или иное сообщение, подаваемое в связи с настоящим Договором, составляется в письменной форме. Уведомления, письма, запросы и иные сообщения, подаваемые в связи с настоящим Договором, составляются в письменной форме.

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 83 из 138

Financial

Consulting

Group



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

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

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

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

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

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

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

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

**15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

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



/С.К.Тарасов/

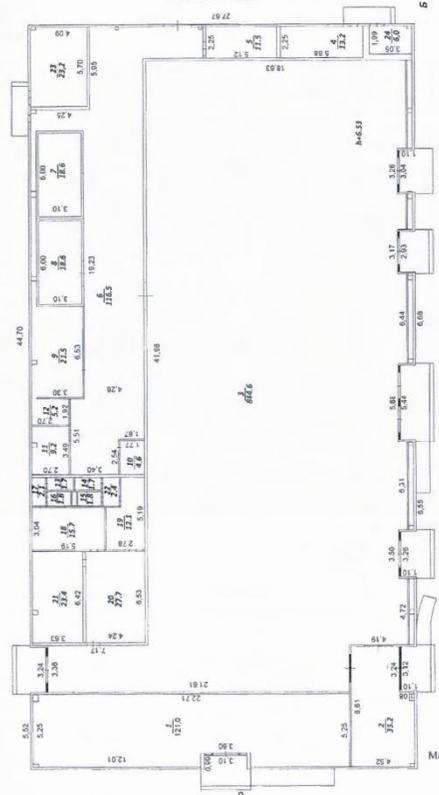
**АРЕНДАТОР:**

**ООО «Фреш Маркет»**  
 Адрес местонахождения:  
 142400, Московская область, Ногинский район, 50 км  
 +400 м автомобильной дороги М-7 «Волга», д.5  
 ОКАТО 46239501000  
 Почтовый адрес: 117519, Москва, а/я 77  
 ОГРН 1117847374171 / ИНН 7806461539 / КПП  
 503101001 / ОКПО 92075951 / ОКАТО 45286560000  
 р/сч 40702810738060013827  
 р/сч 40702810000050000890  
 в ОАО Банк ВТБ, Москва  
 к/сч 30101810400000000187, БИК 044525187  
 Генеральный директор



**Приложение №1  
 к договору аренды недвижимого имущества  
 №2015-12-1253 от «02» января 2016 г.**

7. План 1 этажа



**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  
**ООО «УК Сити»**



4.п.

**АРЕНДАТОР:**  
**ООО «Фреш Маркет»**



М.П.

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
 7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 84 из 138



Приложение №2  
к договору аренды недвижимого имущества  
№2015-12-1253 от «01» января 2016 г.

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

Ориентировочная площадь зоны разгрузки 130м²

Условные обозначения:  
→ Схема движения грузового транспорта арендатора

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

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

Приложение №3  
к договору аренды недвижимого имущества  
№2015-12-1253 от «01» января 2016 г.

Схема размещения рекламных конструкций

Вариант  
"Согласован"

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

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

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00

7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643  
Страница 85 из 138



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

ТИПОВАЯ ВЕДОМОСТЬ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПОМЕЩЕНИЯ СУПЕРМАРКЕТА К КОММЕРЧЕСКОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ (состояние S&C), расположенного по адресу: Московская область, Рузский р-н, тер. городского поселения Рузза, г.Рузза, ул.Красная, д.59

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

|   |   |              |              |   |
|---|---|--------------|--------------|---|
| 2.1.4   | Устройство Подъемных секционных ворот (с электроприводом, с возможностью ручного подъема и со смотровыми окнами) для зоны разгрузки   | Арендатор    | Арендатор    | До начала коммерческой деятельности. Навес на воротах и разгрузочную площадку выполняет Арендодатель по техническому заданию Арендатора |
| 2.1.5   | Установка подъемного стола (уравнительных площадок) и тепловых завес в разгрузочной зоне, устройство пандуса для везов  | Арендатор    | Арендатор    | Подъезда теленоситель к завесам - Арендодатель за 20 рабочих дней до начала коммерческой деятельности                                   |
| 2.1.6   | Арендодатель обеспечивает эксплуатацию и работоспособное состояние дренажной системы вокруг Здания (помещение Арендатора), не допуская проникновение грунтовых и паводковых вод, через стены и пол в помещении Арендатора, а, также, гидроизоляцию кровли здания для предотвращения протечек  | Арендодатель | Арендодатель | В течение всего период аренды помещения (при существовании такой системы).  |
| 2.1.7   | Подъездные дороги к дебаркадеру и разгрузочные площадки, обеспечивающие подъезд и разгрузку большегрузных автомобилей (с нагрузкой не менее 11,5 тонн на одну ось)  | Арендодатель | Арендодатель | До начала коммерческой деятельности   |
| 2.1.8   | Все строительные работы по ограждающим конструкциям ТЦ (фундаменты, каркас, стены, кровля, двери, в т.ч. эвакуационные, окна), все отделочные работы (вне границ Помещения Арендатора), лестницы, инженерные системы, благоустройство и т.д.), кроме тех, что оговорены ниже  | Арендодатель | Арендодатель | К дате подписания Договора  |
| <b>2.2. Помещения, передаваемые Арендатору.</b> |   |              |              |   |
| <b>Стены и перегородки.</b>                     |   |              |              |   |
| 2.2.1   | По периметру Помещения Арендатора, противопожарные и несущие стены и перегородки в Помещении (в состоянии «под чистовую отделку»). Металлические конструкции выполнены по проекту и обработаны огнезащитным составом (при использовании металлоконструкций), копии Актов передаются Арендатору.   | Арендодатель | Арендодатель | Выполняется по согласованному проекту (необходимо обеспечить замкнутый контур помещения). До подписания акта приема-передачи помещения  |
| 2.2.2   | Перегородки внутри Помещения Арендатора, включая финишную отделку.  | Арендатор    | Арендатор    | До начала коммерческой деятельности   |
| <b>Полы.</b>                                    |   |              |              |   |
| 2.2.3   | Плита основания (плита перекрытия) под требуемую нагрузку не менее 1000 кг/м2. Отклонение высотного положения верха бетонной плиты (перепады уровней поверхности по всему Помещению) не превышает требований СП 70.13330.2012 (табл. 5.12) – 20 мм и соответствует проекту. Предоставляет исполнительную схему горизонтальных поверхностей. | Арендодатель | Арендодатель | К дате подписания акта приема-передачи помещения  |
| 2.2.4   | Железобетонные каналы (отверстия) (для размещения канализации) приямки в зоне дебаркадера в соответствии с технологическим разделом Проекта «Супермаркет» и действующими нормами.   | Арендатор    | Арендатор    | Выполняется по согласованному Проекту «Супермаркет» и заданию Арендатора. К дате подписания акта приема-передачи помещения              |
| 2.2.5   | Упрочнённые бетонные полы, финишная отделка с устройством выравнивающей стяжки, включая устройство гидроизоляции в помещениях с влажными процессами, в помещениях Арендатора  | Арендатор    | Арендатор    | До начала коммерческой деятельности   |
| <b>Потолки и перекрытие</b>                     |   |              |              |   |
| 2.2.6   | Нижняя поверхность железобетонного перекрытия выровнена до норм СП 70.13330.2012, подготовлена под финишную отделку, огнезащита нанесена на металлоконструкции  | Арендодатель | Арендодатель | К дате подписания акта приема-передачи помещения  |
| 2.2.7   | Финишная отделка/устройство подвесных потолков, потолков типа «Грильято», «Армстронг», беспотолочная система в помещении арендатора по Проекту Арендатора   | Арендатор    | Арендатор    | До начала коммерческой деятельности   |
| <b>Двери и ворота.</b>                          |   |              |              |   |
| 2.2.8   | Существующий выход из Помещения на улицу оборудовать лестницами (с козырьками).   | Арендодатель | Арендодатель | До начала коммерческой деятельности   |
| 2.2.8a  | По внешнему контуру Помещения Арендатора, Арендодатель выполняет проемы под противопожарные и эвакуационные двери, ворота в разгрузочной зоне согласно планировке Помещения.  | Арендодатель | Арендодатель | Все работы по изменению конструктивных элементов и  |

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00

7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 86 из 138

Financial

Consulting

Group



# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (20/45)

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

|                                      |  |                                      |              |   |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--------------|---|
| 2.3.6                                | Ввод в здание пожарного водопровода.   | Арендодатель                         | Арендодатель | Выполняется в течении 5 рабочих дней с момента подписания Акта передачи помещения. Доработка систем пожаротушения Арендатор обеспечивает самостоятельно и за свой счет.   |
| 2.3.7                                | Доработка пожарной сигнализации в соответствии с планировкой Помещения супермаркета  | Арендатор                            | Арендатор    |   |
| <b>Система пожарного оповещения.</b> |  |                                      |              |   |
| 2.3.8                                | В полном объеме по ТЦ  | Арендатор                            | Арендатор    |   |
| 2.3.9                                | Доработка системы пожарного оповещения в соответствии с планировкой Помещения  | Арендатор                            | Арендатор    |   |
| <b>Водоснабжение.</b>                |  |                                      |              |   |
| 2.3.10                               | Выполнены вводы в помещении Арендатора холодной водой с запорной арматурой. Суммарный объем водопотребления (Арендатором) - не менее 4 м³/сут<br><br>Холодное водоснабжение обеспечивается в объеме не менее 4 м³/сут, при Рабочем давлении в магистрали не менее 2,5 бар.   | Арендодатель                         | Арендодатель | Выполняется до передачи помещения (Помещения) для СМР. Арендодатель должен предоставить сертификаты на соответствие требованиям подаваемой воды питьевому качеству СанПиН 2.1.4.1074-01   |
| 2.3.11                               | Комплекс работ по монтажу систем водоснабжения в Помещении Арендатора, включая приборы учёта (водосчётчики).   | Арендатор                            | Арендатор    | До начала коммерческой деятельности   |
| <b>Канализация.</b>                  |  |                                      |              |   |
| 2.3.12                               | К границах Помещения Арендатора, подведены выпуски бытовой канализации с установленными заглушками. До начала канализации (водостоки) выполнена в полном объеме с проведением испытаний.   | Арендодатель                         | Арендодатель | К дате передаче помещения по акту приема-передачи   |
| 2.3.13                               | Суммарный объем водоотведения не менее 4 м³/сут  | Арендодатель                         | Арендодатель | Обеспечивает Арендодатель. к дате подписания акта прием: передачи   |
| 2.3.14                               | Комплекс работ по монтажу системы канализации в Помещении Арендатора. Установка сантехприборов. Прокладка в полу, под полом, по стенам и колоннам, под плитой перекрытия.  | Арендатор                            | Арендатор    | До начала коммерческого деятельности  |
| <b>Электрообеспечение.</b>           |  |                                      |              |   |
| 2.3.15                               | Арендодатель выделяет для нужд Арендатора электрическую мощность (из разрешенной) из расчёта: <b>Единовременная нагрузка – не менее 180 кВт (II категория надёжности электрообеспечения.</b> Арендодатель собственными силами и за свой счёт прокладывает не менее 2-х питающих кабелей от ВРУ Здания в помещении электрощитовой Арендатора (с запасом 5 метров). На период проведения строительных работ Помещение Арендатора обеспечивается временным электрообеспечением мощностью 70 кВт со щитом и узлом учета. | Арендодатель                         | Арендодатель | Выполняется до передачи Помещения под отделку и монтаж инженерных систем. Сдачу электроустановки инспектирующим органам выполняют совместно Арендатор и Арендодатель. Окончательную Мощность необходимо проверить после разборки проекта «Супермаркет» и согласовывается с Арендодателем. Вне границ помещения Арендатора, выполняет Арендодатель (за свой счет), до начала коммерческой деятельности |
| 2.3.16                               | Разводка систем электрообеспечения, установка светильников, розеток и пр. оконечных устройств в Помещении Арендатора.  | Арендатор                            | Арендатор    |   |
| 2.3.17                               | Арендатор сдает электроустановку Супермаркета Арендодателю с проектной (рабочей) документацией и Актами испытаний.   | Арендатор                            | Арендатор    | До начала коммерческого деятельности  |
| 2.3.18                               | Арендодатель сдает в эксплуатацию электроустановку Супермаркета совместно с Арендатором с получением акта доступа (при необходимости)  | Арендодатель совместно с Арендатором | Арендатор    | Арендатор предоставляет Арендодателю Комплекс исполнительной документации.  |



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

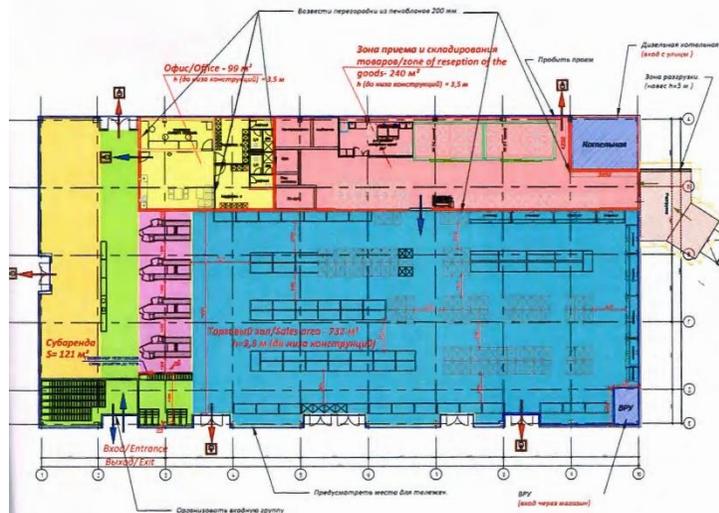
- Требования к Торговому центру и Помещению на момент передачи Помещения Арендатора под отделку**
- Арендодатель передает помещение Арендатору с замкнутым контуром (Противопожарные и звукоизоляционные двери с ручками и доводчиками, ворота, стены с подготовкой под финишную отделку, окна(витражи),
  -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

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  
ООО «УК Сити»  
Генеральный директор

**АРЕНДАТОР:**  
ООО «Фреш Маркет»  
Генеральный директор

Приложение №5  
к договору аренды недвижимого имущества  
№2015-12-1253 от «01» января 2016 г.

Схема планировки Помещения после проведения Арендатором работ



**ЕНДОДАТЕЛЬ:**  
Ю «УК Сити»

**АРЕНДАТОР:**  
ООО «Фреш Маркет»

Генеральный директор

Генеральный директор

С.К.Тарасов/

А.Буреп/



Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643  
Страница 88 из 138





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

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

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

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

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

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

Наличие несоответствий технического состояния Помещения техническому плану:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

Отопление: Водяное котельное  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Электроснабжение:  
в ГРП, Арендодатель всегда предоставляет кабель  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (23/45)

Водоснабжение:  
*в помещении сверху бортового*

Канализация:  
*в здании вложена встраиваемая канализация на прилегающей территории фундаментом септик*

Система вентиляции:  
*лифты*

Иное:

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


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

Дополнительное соглашение №2 к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года  
Московская область, г. Руза «25» декабря 2017 г.

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

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

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

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

**Арендодатель-1:**  
**Индивидуальный предприниматель Шевеленков В.В.**  
Адрес регистрации: 143005, МО, Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.76, кв.52  
ИНН 503215806907  
ОГРН 308503235200041  
р/с 40802810940020011227  
кор/с 30101810100000000225  
в ОАО «Сбербанк России»  
БИК 044525225  
 /В.В. Шевеленков/  
м.п.



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

\_\_\_\_\_/М.С. Тарасов/  
 м.п.

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

**Генеральный директор**  
 \_\_\_\_\_/Бургер А./  
 Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет»  
 ООО «Фреш Маркет»  
 ЦС ДИ  
 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
 ПО ПРАВОВЫМ ВОПРОСАМ  
 Илюхина Ю.В.  
 Доверенность от 12 июля 2017г.  
 №7-2749 И №7-2750

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 Номер регистрационного свидетельства  
 Произведена государственная регистрация  
 Дата регистрации  
 Номер регистрации  
 Регистрационный номер  
 16.07.2018  
 И.А. СЕРГАНОВ

Экземпляр ООО «Фреш Маркет»

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

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

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

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

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

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

1. Стороны договорились дополнить Договор подпунктом 5.13.1 следующего содержания: «В связи с заключением Арендодателем агентского договора №35/P/2016 от «06» мая 2016 года с ООО «УК Сити» (далее по тексту – «Агент»), Переменная часть арендной платы оплачивается Арендатором Агенту по реквизитам Агента в течение 15 банковский дней с момента выставления Агентом соответствующих счетов.  
 Реквизиты Агента для перечисления:  
 Юр. адрес: 143090, Московская область, г. Краснознаменск, пр. Мира, д. 11 а,  
 ОГРН 1135032008000, ИНН 5006269776 КПП 500601001,  
 р/с 407028100400000003200, Банк ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»,  
 к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

В случае расторжения вышеуказанного агентского договора (о чем Арендодатель обязан уведомить Арендатора в письменной форме не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента такого расторжения) Арендатор оплачивает Переменную часть арендной платы в порядке, установленном Договором.

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

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

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



# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (25/45)

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

6. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

**Арендодатель-1:**

**Индивидуальный предприниматель Шевеленков В.В.**

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

ИНН 503215806907

ОГРН 308503235200041

р/с 40802810940020011227

кор/с 30101810100000000225

в ОАО «Сбербанк России»

БИК 044525225

/В.В. Шевеленков/

м.п.

**Арендодатель-2:**

**Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.**

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

ИНН 500601390623

ОГРН 312503208100039

р/с 40802-810-0-0000-0025888

кор/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

Банк: ВТБ 24 (ПАО)

БИК 044525716

/М.С. Тарасов/

м.п.

**Арендатор:**

**ООО «Фреш Маркет»**

Адрес местонахождения: 142434,

Московская область, Ногинский район,

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

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

ОГРН 1117847374171

ИНН 7806461539 / КПП 503101001

р/с 40702810000050000890

в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва

к/с 30101810700000000187,

БИК 044525187

Генеральный директор

/Бургер А./

м.п.



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

Московская область, г.Руза

«Фреш Маркет» 2016 г.

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

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

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

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

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

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

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

2. Арендодатель заявляет и гарантирует, что не имеет к Арендатору никаких финансовых, а также каких-либо других претензий. Расчеты до подписания настоящего Соглашения по Договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года подтверждает. Стороны обязуются урегулировать расчёты за май 2016 года (с момента регистрации перехода права собственности до момента получения Арендатором уведомления) в течение 15 рабочих дней с момента подписания Соглашения. Стороны согласовали, что арендная плата подлежит уплате Новому Арендодателю соразмерно долям в праве собственности на Здание (по ½ доле в праве собственности).

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



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

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

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

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

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

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

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

**Арендодатель:**

**ООО «УК Сити»**

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

ОГРН 1135032008000 ИНН/КПП 5006269776/500601001

р/с 40702810040000003200 Сбербанк России (ПАО)

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/С.К.Тарасов/

м.п.

**Новый Арендодатель-1:**

Индивидуальный предприниматель Шевеленков В.В.

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

ИНН 503215806907

ОГРН 308503235200041

р/с 4080281094002001 1227

кор/с 30101810100000000225

в ОАО «Сбербанк России»

БИК 044525225

\_\_\_\_\_/В.В. Шевеленков/

м.п.

**Новый Арендодатель-2:**

Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.,

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

ИНН 500601390623

ОГРН 312503208100039

р/с 40802-810-0-0000-0025888

кор/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

Банк: ВТБ 24 (ПАО)

БИК 044525716

\_\_\_\_\_/М.С. Тарасов/

м.п.

**Арендатор:**

ООО «Фреш Маркет»

Адрес местонахождения: 142434,

Московская область, Ногинский район,

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

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

ОГРН 1117847374171

ИНН 7806461539 / КПП 503101001

р/с 40702810000050000890

в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва

к/с 30101810700000000187,

БИК 044525187

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Бурцев А./

м.п.





|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Принято и получено:          | 3 листа         |
| Арендодатель, ООО «К Сити»   | С.К.Тарасов     |
| Новый Арендодатель, 1        | В.В. Шевеленков |
| Новый Арендодатель, 2        | М.С. Тарасов    |
| Арендатор, ООО «Фреш Маркет» | Бургер, А.      |

Дополнительное соглашение №3

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

Московская область, г. Руза

27 декабря 2019 г.

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

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

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

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

- Шевеленкову Виктору Викторовичу (доля в праве - 1/2, номер государственной регистрации права 50-50/019-50/019/009/2016-363/3 от 06.05.2016) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №РУ50-26-2478-2015, выдавший орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи неденежного вклада - земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-8054/2, Договор купли-продажи недвижимого имущества 06.05.2016, рег.№50-50/019-50/019/009/2016-363/1, что подтверждается выпиской из ЕГРН;

- Тарасову Максиму Сергеевичу (доля в праве - 1/2, номер государственной регистрации права 50-50/01950/019/009/2016-363/4 от 06.05.2016) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №РУ50-26-2478-2015, выдавший орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи неденежного вклада - земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-



8054/1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.05.2016, рег.№ 50-50/019-50/019/009/2016-363/2., что подтверждается выпиской из ЕИРН».

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

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

3. Стороны пришли к соглашению изложить п. 1.4. Договора, в следующей редакции:

«1.4. **«Гостевая автостоянка»** - функционирующая стоянка автомашин с асфальтированными подъездными путями к ней для посетителей (клиентов) Здания, общим числом машиномест не более 80 (Восьмидесяти). Схема Гостевой автостоянки и организация движения автотранспорта согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.

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

- Шевеленков Виктор Викторович (доля в праве ½, № 50:19:0010203:1830-50/018/2019-16 от 17.10.2019);
- Тарасов Максим Сергеевич (доля в праве ½, № 50:19:0010203:1830-50/018/2019-17 от 17.10.2019).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Приложения к Соглашению:

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

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

#### Арендодатель-1:

**Индивидуальный предприниматель Шевеленков В.В.**

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

 /В.В. Шевеленков/  
м.п.

#### Арендодатель-2:

**Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.,**

Адрес регистрации: МО, г. Краснознаменск, ул. Победы, д.13, кв.52  
ИНН 500601390623  
ОГРН 312503208100039  
р/с 40802-810-0-0000-0025888  
кор/с 3010181010000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России  
Банк: ВТБ 24 (ПАО)  
БИК 044525716

 /М.С. Тарасов/  
м.п.

#### Арендатор:

**ООО «Фреш Маркет»**

Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорово, ул. Дорожная, владение 2 «А»  
Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А







Заявитель ООО «Фреш Маркет»

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

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

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

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

1. Стороны пришли к соглашению изложить абзц 4 пункта 1.4. Договора, в следующей редакции:

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

2. Стороны пришли к соглашению дополнить п. 5.4 Договора подпунктом следующего содержания:

*«В случае, если Арендодатель будет являться плательщиком НДС/ФЛ, Арендатор, являясь налоговым агентом Арендодателя в соответствии с положениями Налогового кодекса, будет удерживать из суммы постоянной части арендной платы Арендодателя НДС/ФЛ и будет перечислять его в бюджет соответствующего уровня.»*

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

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

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

6. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

**Арендодатель:**

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

 /А.А. Бакин/

**Арендатор:**

ООО «Фреш Маркет»  
Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорова, ул. Дорожная, владение 2 «А»  
Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А  
ОГРН 1117847374171  
ИНН 7806461539 / КПП 504501001  
р/с 40702810000650000890  
в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва  
к/с 30101810700000000187  
БИК 044525187

Генеральный директор  
 /Бургер А./  
м.п.

Заявитель ООО «Фреш Маркет»

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

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

Индивидуальный предприниматель Шеведенко Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайское шоссе, д.76, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 312503235200041, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 №010867418, ИНН 503215806907, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-1», действующий от своего имени и в своих интересах,

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

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

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

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

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

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

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

3. Стороны согласовали, что Арендодатель самостоятельно производит расчёты по Обеспечительному платежу с Новым Арендодателем с составлением всей необходимой расчётной документации и предоставлением её копии Арендатору. После завершения расчётов Арендатор и Новый Арендодатель составляют Акт сверки, подтверждающей завершение расчётов в части Обеспечительного платежа. Все расчёты по пункту 3 Соглашения должны быть завершены в течение 15 рабочих дней с момента подписания настоящего Соглашения.

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

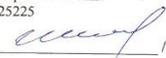
5. Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области и осуществляется силами и за счет Арендодателя в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты его подписания.

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

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

**Арендодатель-1:**

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

 /В.В. Шевеленок/  
м.п.

**Арендодатель-2:**

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

 /М.С. Тарасов/  
м.п.

**Новый Арендодатель:**

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

 /А.А. Бакин/  
м.п.

**Арендатор:**

**ООО «Фреш Маркет»**  
Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорово, ул. Дорожная, владение 2 «А»  
Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А  
ОГРН 1117847374171  
ИНН 7806461539 / КПП 504501001  
р/с 40702810000050000890  
в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва  
к/с 30101810700000000187  
БИК 044525187

 /А. Бургер/  
м.п.



**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ**

*Здание*

(вид объекта капитального строительства)

**Строение №2 Торгово-складской комплексе**

(наименование объекта капитального строительства)

**Адрес (местоположение) объекта капитального строительства**

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

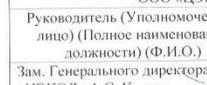
Сведения о ранее произведенной постановке на государственный учет ОКС

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Кадастровый номер здания |  |
| Инвентарный номер здания |  |

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

Техническое описание составлено в состоянии на 08 июля 2015 г.

Подпись кадастрового инженера  Дата « 08 » 08 2015 г.

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



## Содержание технического описания

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

2

## I. Вводная часть

**Основание производства технического описания:**

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

**Дата производства технического описания:**

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

**Адрес расположения объекта технического описания:**

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

**Документы, представленные для производства технического описания:**

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

3



2. Общие сведения

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

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

|                   |  |
|-------------------|--|
| Адрес             |  |
| Кадастровый номер |  |
| Инвентарный номер |  |
| Литера            |  |

1.2. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

1.3. Примечание

Сведения о местоположении объекта указаны заявителем. Официально присвоенный (почтовый) адрес отсутствует. Вид, наименование и назначение указано на основании Разрешения на строительство № RU50515101-01/92.1. В эксплуатацию не сдано.

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

2.4 Сведения о правообладателях

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

4

3. Состав объекта

| № на<br>листе | Наименование зданий,<br>сооружений            | Материал стен | Параметр                      |                      |        | Площадь<br>застройки,<br>кв.м. | Высота, м.<br>(средняя) | Объем,<br>куб.м. |
|---------------|---|---------------|-------------------------------|----------------------|--------|--------------------------------|-------------------------|------------------|
|               |   |               | наименован<br>ие<br>параметра | единица<br>измерения | всего  |                                |                         |                  |
| 1             | 2   | 3             | 4                             | 5                    | 6      | 7                              | 8                       | 9                |
| Б             | Строение № 2<br>Торгово-складской<br>комплекс | металлические | Общая<br>площадь              | кв.м.                | 1339,3 | 1264,0                         | 6,83                    | 8633             |

5

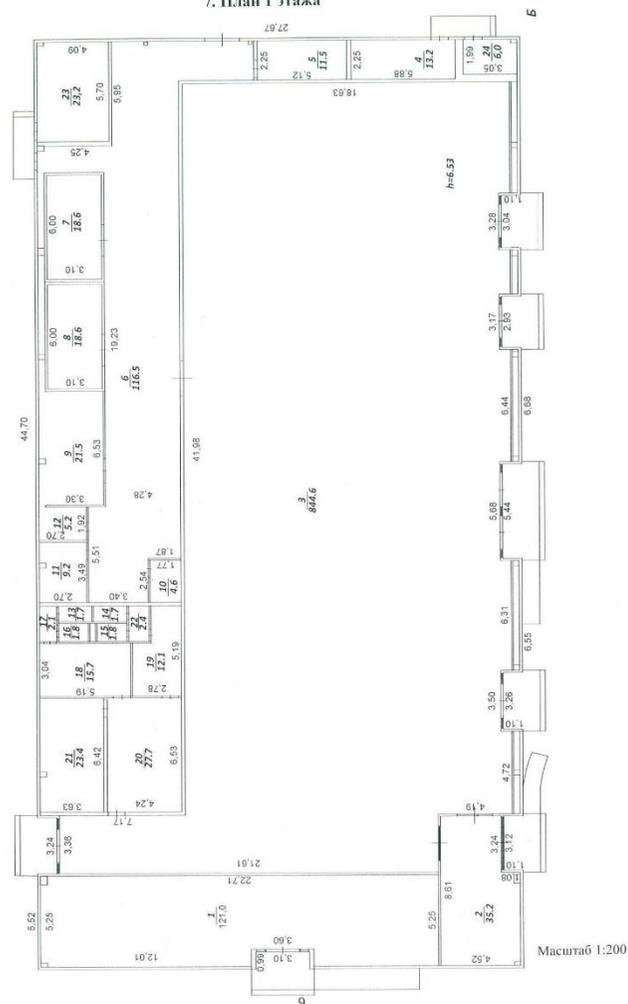




6. Благоустройство

| № п.п.<br>(литера) | Воздуховод (кв.м.) |            | Канализация (кв.м.) |            | Отопление (кв.м.) |            | Газовое водоснабжение (кв.м.) |            | Газоснабжение (кв.м.) |            | Электроснабжение (кв.м.) | Другие элементы благоустройства |
|--------------------|--------------------|------------|---------------------|------------|-------------------|------------|-------------------------------|------------|-----------------------|------------|--------------------------|---------------------------------|
|                    | Центральный        | Автономный | Центральный         | Автономный | Центральный       | Автономный | Центральный                   | Автономный | Центральный           | Автономный |                          |                                 |
| 1                  |                    |            |                     |            |                   |            |                               |            |                       |            | 1339,3                   |                                 |
| Б                  |                    |            |                     |            |                   |            |                               |            |                       |            | 1339,3                   |                                 |
| ИТОГО:             |                    |            |                     |            |                   |            |                               |            |                       |            | 1339,3                   |                                 |

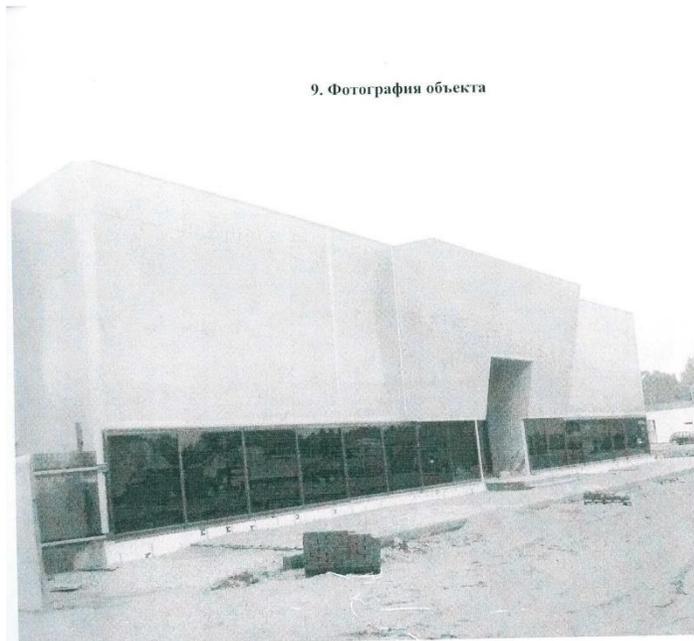
7. План 1 этажа



8. Экспликация к поэтажному плану здания

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

9. Фотография объекта





10.Отметки об обследованиях

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





ООО «Активо-Инвест»  
 ОГРН 1167746177972  
 ИНН 7706434108 КПП 770301001  
 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ  
 Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47  
 arenda@aktivo.ru  
 тел./факс +7(495) 150-64-64  
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 08.02.2024 № 2  
 на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## СПРАВКА

Расчет эксплуатационных и коммунальных расходов, которые несет собственник здания, с кадастровым номером: 50:19:0010203:1807, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59.

|   | фев.23         | мар.23            | апр.23            | май.23        | июн.23        | июл.23        | авг.23            | сен.23            | окт.23            | ноя.23            | дек.23            | январь.24         |
|---|----------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Управляющий                                 | 32 500         | 32 500            | 32 500            | 32 500        | 32 500        | 32 500        | 32 500            | 32 500            | 32 500            | 32 500            | 32 500            | 32 500            |
| Общие административные расходы              | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | -                 | 65 791,67         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Охрана                                      | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Уборка прилегающей территории/снега         | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | -                 | -                 | -                 | -                 | 46 000            | -                 |
| Ремонт въезда/дорожная разметка             | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| ТО горелки и обелуж. Котлов                 | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | -                 | 27 500            | 72 166,66         | -                 | -                 | -                 |
| Обслуживание уличного освещения             | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| ТО отопления (опрессовка систем)            | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Аварийный ремонт                            | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Покупка материалов и комплектующих          | -              | 9 175             | -                 | -             | -             | -             | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| ТО ДГУ                                      | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | -                 | -                 | -                 | 3 500             | -                 | -                 |
| ФОТ   | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | 9 684,53          | 27 780            | 26 952,49         | 27 771,31         | 32 867,50         | 51 745            |
| <b>Коммунальные расходы*:</b>               | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Обслуживание очистительной станции (септик) | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | 39 000            | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Топливо для котельной                       | 341 770        | 297 838,83        | 218 165,50        | -             | 29 167        | -             | -                 | -                 | -                 | 417 639,83        | 146 360,5         | 313 588,33        |
| Водоснабжение                               | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | 981,12            | 981,12            | 981,12            | 1 022             | 817,6             | 981,17            |
| Электрическая энергия                       | -              | -                 | -                 | -             | -             | -             | 230 946,37        | 256 926,91        | 213 169,78        | 234 354,87        | 254 608,06        | 214 161,06        |
| <b>ИТОГО, руб. без НДС</b>                  | <b>374 270</b> | <b>339 513,83</b> | <b>250 665,50</b> | <b>32 500</b> | <b>61 667</b> | <b>32 500</b> | <b>313 112,02</b> | <b>411 479,70</b> | <b>345 770,05</b> | <b>716 788,01</b> | <b>513 153,66</b> | <b>612 975,56</b> |

\* - коммунальные расходы 100% возмещаются арендаторами

Заместитель генерального директора по коммерции и маркетингу



К.В. Колова

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
 7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643  
 Страница 106 из 138

Financial  
 Consulting  
 Group





Иск. № 183653

от «20» ноября 2023 года

Генеральному директору  
ООО «ФРЕШ МАРКЕТ»  
Бургеру А.  
142842, Московская область, г. Ступино, д. Сидорова,  
ул. Дорожная, влд. 2 «а»  
ОГРН 1117847374171  
ИНН 7806461539 КПП 504501001

От ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Активо Двенадцать»  
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1  
ОГРН 1027739292283  
ИНН 7728142469 КПП 770301001

## Уведомление

Настоящим письмом уведомляем Вас о том, что с соответствии с Договором аренды нежилого помещения № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года, заключенного между ООО «ФРЕШ МАРКЕТ» и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДВЕНАДЦАТЬ» согласно п. 5.8. и Дополнительного соглашения № 3 от 27.12.2019 г.: «Начиная с «01» января 2021 года размер Постоянной части арендной платы увеличивается на 4% (четыре процента) каждый год от размера арендной платы, установленной на момент такого изменения. Стороны договорились, что размер арендной платы увеличивается автоматически не чаще одного раза в год и не ранее, чем через каждые 12 (двенадцать) месяцев».

Таким образом, сообщаем Вам, что Постоянная часть арендной платы, начиная с 01.01.2024 г., составит 3 095 445 (Три миллиона девяносто пять тысяч четыреста сорок пять) рублей 75 копеек, в том числе НДС 20%, в месяц.

Директор Центра по работе с институциональными  
и корпоративными клиентами



Антипов Н.Н.



ВХ. от 29.03.2021

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

Московская область, г. Руза

«01» марта 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать» действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года № 21-000-1-00028, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам, в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности №232/20 от 22 декабря 2020 г., с одной стороны,

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

1. На основании Договора о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от «05» августа 2020 г., заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» (Управляющая компания, Прямой Арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» (Новый управляющий), а также Изменений и дополнений № 2 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать» (далее – Фонд), зарегистрированных Банком России 27.08.2020 г., и вступивших в силу с 09.09.2020 г., связанных со сменой управляющей компанией Фонда, считать Арендодателем по Договору Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать».

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

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

Стороны согласовали, что Прямой Арендодатель самостоятельно произвел расчёты с Арендодателем по Обеспечительному платежу, в размере 2 000 000 (Два миллиона) рублей 00 копеек, в том числе НДС, с составлением всей необходимой документации и предоставлением ее копий Арендатору.

4. Пункт 1.1 Договора изложить в следующей редакции:

«1.1. «Здание» - нежилое здание строение №2 торгово-складского комплекса, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский городской округ, г.Руза, ул.Красная, д.59, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать».

5. Пункт 1.2 Договора изложить в следующей редакции:

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

6. Пункт 1.4 Договора изложить в следующей редакции:

«1.4. «Гостевая автостоянка» - функционирующая стоянка автомашин с асфальтированными подъездными путями к ней для посетителей (клиентов) Здания, общим числом машиномест не более 80 (восемьдесят). Схема Гостевой автостоянки и организация движения автотранспорта согласованы Сторонами в Приложении №2 к Договору. Гостевая автостоянка находится в границах земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский городской округ, г.Руза, ул. Красная, кадастровый номер: 50:19:0010203:1830, принадлежащего на праве общей долевой собственности Шевеленкову Виктору Владимировичу и Тарасову Максиму Сергеевичу.

В случае уменьшения Арендодателем количества парковочных мест на Гостевой автостоянке до количества менее 60 (шестидесяти) машиномест размер постоянной части арендной платы за период использования Арендатором Гостевой автостоянки в указанном в настоящем абзаце размере по письменному требованию Арендатора подлежит уменьшению на 40% (сорок процентов) от размера постоянной части арендной платы за месяц, действовавшего на дату, предшествующую дате уменьшения Арендодателем количества парковочных мест до указанного в настоящем абзаце количества.

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

7. Раздел 15 Договора изложить в следующей редакции:

«15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель  
ООО УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать»  
Адрес: Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ОГРН: 1027739292283  
ИНН 7728142469, КПП 770301001  
ИНН 40702810401850000512  
р/с: 40701810401850000512  
в АО «АЛЬФА-БАНК»  
г. Москва  
к/с: 30101810200000000593  
БИК: 044525593

Арендатор  
ООО «Фреш Маркет»  
Адрес: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорова, ул. Дорожная, владение 2 «А»  
Адрес для корреспонденции: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А  
ОГРН: 1117847374171  
ИНН: 7806461539, КПП: 504501001  
р/с: 40702810000050000890  
в Банк ВТБ (ПАО)  
к/с 30101810700000000187  
БИК 044525187

8. Дополнить Договор Приложением №6 к Договору в редакции Приложения к Соглашению.

9. Настоящим Стороны подтверждают, что в период с «25» мая 2020 года по «09» сентября 2020 года Арендатор состоял в правоотношениях с Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать» (далее – Прямый доверительный управляющий) в связи с переходом права собственности на Здание к Прямому доверительному управляющему и осуществлением им доверительного управления с 25.05.2020 г. В связи с вышеуказанным в период с «25» мая 2020 года по «09» сентября 2020 года Арендатор осуществлял все права и обязанности по указанному договору аренды с Прямым доверительным управляющим. Также Стороны согласовали, что государственная регистрация соглашения о замене стороны между ООО «Фреш Маркет» и Прямым доверительным управляющим не производилась по обстоятельствам, не зависящим от воли Сторон.

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

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

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

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

13. Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель  
ООО УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно двенадцать»  
Адрес: Адрес (место нахождения): 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
ОГРН: 1027739292283  
ИНН 7728142469, КПП 770301001  
ИНН 40701810401850000512  
р/с: 40701810401850000512  
в АО «АЛЬФА-БАНК»  
г. Москва  
к/с: 30101810200000000593  
БИК: 044525593

Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

И.Н. Антипов/

м.п.

Арендатор  
ООО «Фреш Маркет»  
Адрес: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорова, ул. Дорожная, владение 2 «А»  
Адрес для корреспонденции: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А  
ОГРН: 1117847374171  
ИНН: 7806461539, КПП: 504501001  
р/с: 40702810000050000890  
в Банк ВТБ (ПАО)  
к/с 30101810700000000187  
БИК 044525187

Генеральный директор

Директор по правовым вопросам  
Ю.Р. Буряев/

м.п.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny prospekt, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА  
№ SYS2396741661

г. Москва

"22" июня 2023 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице: Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВИИ-Страхователя Даревой Ольги Александровны (ОГРНИП 317774600417648), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-8528/23 от «19» июня 2023 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неактивных «Активно девелопмент», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 160/21 от 22.11.2022 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1.2. Настоящий договор заключен на основании:

- а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» CAO «РЕСО - Гарантия» от 14.02.2023г. (далее по тексту просто «Правила»);
- б) Заявления на страхование (далее по тексту просто «Заявление»).

Неотъемлемой частью настоящего договора являются Правила и Заявление.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ.

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

2.1.1. здание (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 339,3 кв.м., расположенное по адресу Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, д. 59, на страховую сумму 196 500 000,00 (Сто девяносто шесть миллионов пятьсот тысяч и 00/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 196 500 000,00 (Сто девяносто шесть миллионов пятьсот тысяч и 00/100) рублей.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

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

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

3.2. Исключения из страхового покрытия:

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

3.2.2. Дополнительные исключения.

1) Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате проведения Страхователем/Выгодоприобретателем и/или его сотрудниками и/или любыми лицами, действующими в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя на территории страхования следующих работ с нарушением действующих норм и правил безопасности:

- сварочные работы;
- любого рода работы с использованием открытого огня и/или теплового воздействия на материалы, конструкции, узлы строения, помещения, их оборудование.

2) Событие не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если событие вызвано действиями Страхователя/Выгодоприобретателя и/или его сотрудников и/или любых лиц, действующих в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя, и:

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности,

указанного ГосПожНадзором (МЧС) в Предписании с истекшим сроком исполнения, и/или

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного органом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (РостехНадзором) в Предписании с истекшим сроком исполнения, и/или

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при использовании не предусмотренных проектной документацией складов (торгового помещения) бытовых электрогазонагревательных приборов или любых других элементов отопительной системы, а также, включая эксплуатацию и монтаж электропроводки, если такой монтаж проведен Страхователем/Выгодоприобретателем или с ведома Страхователя/Выгодоприобретателя с нарушением действующих правил устройства электроустановок.

3) Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушения норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые выражаются в загромождении товарными проходами между стеллажами в помещении склада, захламлении склада мусором и/или неиспользуемой тарой, что способствовало увеличению ущерба, то Страховщик имеет право уменьшить сумму страхового возмещения в той мере, в которой вышеуказанные действия привели к увеличению размера ущерба.

4) Произошедшее событие (пожар/взрыв) не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если на момент события будет выявлено, что система автоматической пожарной сигнализации или автоматической системы пожаротушения находилась в нерабочем/исправном состоянии, в связи с отказом Страхователя/Выгодоприобретателя от технического обслуживания с одновременным отсутствием у Страхователя/Выгодоприобретателя лицензии на данный вид работ и договорным (на срок не менее одного календарного месяца) отсутствием действующего договора с организацией, обладающей подобной лицензией.

5) Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения или страховой суммы, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя и/или Выгодоприобретателя. Страхователь, Выгодоприобретатель признают действующими умышленно, если их руководящий сотрудник или представитель, а также лицо, действовавшее хотя и от собственного имени, но с ведома и в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умышленно совершит или допустит действия, ведущие к возникновению страхового случая.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Размер страховой премии составляет 156 840,00 (Сто пятьдесят шесть тысяч восемьсот сорок и 00/100) рублей.

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

5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:

- единовременным платежом до начала действия договора страхования.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00. часов "24" июня 2023 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00. часа "23" июня 2024 г.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Страхователь имеет право:

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

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

7.1.3. на получение страхового возмещения в соответствии с условиями договора страхования.

7.2. Страхователь обязан:

7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размер возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, во всяком случае обстоятельства, определенно оговоренные в договоре страхования и в заявлении на страхование;

7.2.2. сообщить Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данных объектов страхования;

7.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;

7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отгрузочной) и даты сообщения обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;

7.3. При наступлении события, являющегося признаком страхового случая, Страхователь обязан:

7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющим признаки страхового случая, письменно заявить о происшествии в компетентные органы и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;

7.3.2. принять необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе письменно рекомендованные Страховщиком, то есть действовать так, как если бы имущество не было застраховано;

7.3.3. незамедлительно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно уведомить об этом Страховщика способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения. При этом письменное уведомление должно содержать следующие сведения:



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

7.3.4. сохранить до истребования представителем Страховщика застрахованное имущество (поврежденное и неповрежденное) в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая. Страхователь имеет право изменить картину события, имеющего признаки страхового случая, только в том случае, если это диктуется требованиями компетентных органов, исходя из соображений безопасности или необходимостью уменьшения размеров ущерба. В случае невозможности сохранения имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, имеющего признаки страхового случая, с предоставлением этих материалов Страховщику;

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

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

- 7.3.6.1. договор страхования;
- 7.3.6.2. доверенность на право представления интересов Страхователя (Выгодоприобретателя) у Страховщика;
- 7.3.6.3. письменное заявление на выплату страхового возмещения по установленной Страховщиком форме;
- 7.3.6.4. документы, подтверждающие факт приобретения, наличия, фактический объем и стоимость застрахованного имущества на день события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.5. документы, подтверждающие имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) в застрахованном имуществе на день события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.6. документы, подтверждающие факт наступления события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.7. перечень поврежденного или утраченного имущества, с указанием его стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая, а также перечень неповрежденного имущества, с указанием их стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;
- 7.3.6.9. если предоставленные документы не позволяют Страховщику принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, то предоставить Страховщику иные документы, касающиеся обстоятельств происшествия, необходимые для принятия решения о признании заявленного события страховым;
- 7.3.7. передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком переходящего к нему права требования (суброгации) к виновным лицам.

7.4. **Страховщик имеет право:**

- 7.4.1. провести осмотр имущества и затребовать необходимую информацию перед заключением настоящего договора;
- 7.4.2. потребовать изменения условий настоящего договора и (или) уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению степени риска при существенном изменении обстоятельств по сравнению с оговоренными в настоящем договоре;
- 7.4.3. в течение срока действия договора проводить осмотр застрахованного имущества, проверять соответствие сведений Страхователем сведений об имуществе действительным обстоятельствам, письменно уведомлять Страхователя (Выгодоприобретателя) о выявленных нарушениях и предлагать меры по их устранению;
- 7.4.4. самостоятельно выяснять причины и обстоятельства произошедшего события, устанавливать размер причиненного ущерба, а также направлять запрос в компетентные органы о предоставлении документов и информации, подтверждающих факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причиненного ущерба;
- 7.4.5. свободного доступа к месту происшествия и к соответствующей документации для определения обстоятельств, характера и размера ущерба.

7.5. **Страховщик обязан:**

- 7.5.1. не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- 7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и предоставление Страхователем (Выгодоприобретателем) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6. настоящего договора, с учетом пунктов 10.3.6. Правил в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их получения Страховщиком.

В течение указанного срока принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, осуществить выплату страхового возмещения, либо направить Страхователю (Выгодоприобретателю), лицу, риск ответственности которого застрахован) в письменном виде извещение о непризнании произошедшего события страховым случаем, или извещение о полном или частичном отказе в страховой выплате с указанием причин отказа.

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

8.1. Размер страхового возмещения определяется и ограничивается величиной причиненного ущерба, но не может превышать установленных договором страхования страховых сумм и лимитов возмещения, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы.

В случае события или различных последствий одного события, ведущих к возникновению гибели или повреждения, когда могут быть применены различные франшизы, применяется одна, наибольшая из них.

8.2. Размер ущерба определяется:

8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости погибшего (утраченного) застрахованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, годных для дальнейшего использования, но не выше страховой суммы (лимита возмещения);

В случае полной гибели и (или) утраты застрахованного имущества Страхователь (Выгодоприобретатель) вправе с согласия Страховщика отказаться от своих прав на застрахованное имущество в пользу Страховщика. В этом случае страховое возмещение выплачивается в размере действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая, но не выше страховой суммы (лимита возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан заключить

со Страховщиком соглашение о передаче последнему прав на утраченное (погибшее) имущество или его остатки.

После выплаты страхового возмещения Страховщик вправе распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению.

8.2.2. при повреждении имущества - в размере восстановительных расходов, но не выше страховой суммы (лимита возмещения) и действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая.

8.2.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае повреждения части застрахованного оборудования (узел, агрегат, детали и т.п.), квалифицированный самостоятельный ремонт которых или их замена невозможны по причине отсутствия, сокращения поставок запасных частей, действия международных экономических, торговых, финансовых или транспортных ограничений, прямо или косвенно связанных с решениями органов иностранных государств, иностранных компаний и/или международных организаций, такой ущерб не является полной гибелью застрахованного имущества, а также не порождает обязательств Страховщика произвести выплату в размере полной страховой суммы за замену застрахованного имущества в полном объеме. При наступлении вышеуказанных обстоятельств, страховщик осуществляет страховую выплату в размере стоимости необходимых восстановительных работ/услуг и подлежащих замене частей оборудования в соответствии с условиями договора страхования и в пределах соответствующего лимита возмещения. Размер страховой выплаты определяется на основании калькуляции независимого эксперта, составленной на основании цен производителя или поставщика оригинальных или аналогичных оригинальным частям, деталей, материалов, работ/услуг.

8.3. При определении восстановительных расходов учитывается износ поврежденного застрахованного имущества, агрегатов, частей, узлов и деталей, заменяемых в процессе восстановления (ремонта).

8.4. Расходы в целях уменьшения убитого, подлежащих возмещению Страховщиком, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика, должны быть возмещены Страховщиком, даже если соответствующие меры оказались безуспешными.

8.5. Страховщик возмещает дополнительные расходы, возникающие в результате страхового случая:

8.5.1. при страховании недвижимого имущества - расходы по расчистке территории от обломков недвижимого имущества и слома строения после страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах пяти процентов от страховой суммы застрахованного недвижимого имущества, поврежденного в результате страхового случая.

8.6. Величина страхового возмещения в совокупности по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования, не может превышать установленную по договору соответствующей страховой суммы и лимитов возмещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8.4. настоящего договора.

8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (неполное страхование), то Страховщик при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Выгодоприобретателю) часть причиненного ему ущерба пропорционально отношению страховой суммы к действительной стоимости.

8.8. В случае возникновения между сторонами спора о причинах и размере ущерба, каждая из сторон вправе провести за свой счет экспертизу. Заключение экспертов, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны.

8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить Страхователю в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в распорядок).

8.10. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страховщика для их перечисления на расчетный счет Страхователя, либо день выплаты наличными деньгами через кассу Страховщика.

## 9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

9.2. Агрегатный лимит возмещения по риску «Терроризм, диверсия» установлен в размере 30 000 000.00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В остальном отношении сторон настоящего договора регулируются положениями Правил. В случае несоответствия положений настоящего договора положениям Правил, преимущественную силу имеют соответствующие положения настоящего договора.

10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Все уведомления, поручения и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним должны быть в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы указанным письмом, телефоном или доставлены нерыночным под расписку по нижеуказанным юридическим адресам сторон.

10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в установленном законом порядке.

10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 14.02.2023г., Страхователь с упомянутыми выше Правилами ознакомлен и согласен.

10.6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия».

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:

- Приложение №1 - «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 14.02.2023 г.
- Приложение №2 - Заявление на страхование

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

|   |               |
|---|---------------|
| Агент / представитель страховщика Диева Ольга Александровна | Код: 27156434 |
|---|---------------|



Ф.И.О. (для физ. лица) / наименование (для юр. лица)

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК:**  
САО «РЕСО-Гаранти»

Юридический адрес: 117105, город Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, этаж 3, комната 1  
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6

ИНН 7710045520  
КПП 772601001  
ОГРН 1027700042413  
Р/с № 40701810401400000014 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
БИК 044525593  
Корр.счет № 3010181020000000593

Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВИП-Страхование

На основании Доверенности № РП/Е-8528/23 от 19.06.2023 г.

М.П.



**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно двенадцать»

Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ИНН 7728142469  
КПП 770301001  
ОГРН 1027739292283  
Р/с 40701810801850000387 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
БИК 044525593  
к/с 3010181020000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

На основании Доверенности 160/21 от 22.11.2022 г.

М.П.



**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-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 18 месяца до даты оценки, средняя доходность за месяц по ним составила 10,36%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,25%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>) и принят на уровне 5 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,49%

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

**Расчет премии за специфический риск**

| Вид и наименование риска                             | Категория риска | 1            | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|-----------------|--------------|---|---|---|---|
| Систематический риск                                 |                 |              |   |   |   |   |
| Ухудшение общей экономической ситуации               | динамичный      | 1            |   |   |   |   |
| Увеличение числа конкурирующих объектов              | динамичный      | 1            |   |   |   |   |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный      | 1            |   |   |   |   |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации      | статичный       | 1            |   |   |   |   |
| Ускоренный износ здания                              | статичный       | 1            |   |   |   |   |
| Недополучение платежей                               | динамичный      | -            |   |   |   |   |
| Криминогенные факторы                                | динамичный      | -            |   |   |   |   |
| Финансовые проверки                                  | динамичный      | -            |   |   |   |   |
| Количество наблюдений                                |                 | 5            | - | - | - | - |
| Взвешенный итог                                      |                 | 5            | - | - | - | - |
| Сумма  |                 | 5            |   |   |   |   |
| Количество факторов                                  |                 | 8            |   |   |   |   |
| Средневзвешенное значение балла                      |                 | 0,63         |   |   |   |   |
| <b>Итоговая премия за риск</b>                       |                 | <b>0,63%</b> |   |   |   |   |

Источники: Анализ Исполнителя

**Расчет премии за инвестиционный менеджмент**

| 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>1,00%</b>   |

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643

Страница 113 из 138



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,30%

| Расчет ставки дисконтирования       |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Элемент                             | Значение      |
| Безрисковая ставка дохода           | 10,36%        |
| Премия за специфический риск        | 0,63%         |
| Премия за низкую ликвидность        | 4,32%         |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 1,00%         |
| <b>Ставка дисконтирования</b>       | <b>16,30%</b> |

Источники: Анализ Исполнителя

| 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) | 1,09             | 1,04                   | 1,14 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК   | 1,10             | 1,05                   | 1,17 |

\* 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 «плотность/равнотность населения пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

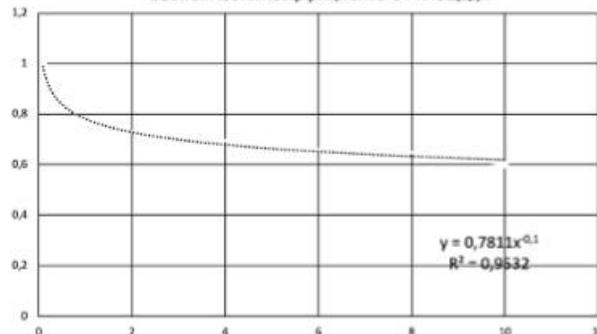
4. Расположение относительно красной линии

| 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    | 1,14             | 1,07                   | 1,22 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некружной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально | 1,06             | 1,02                   | 1,11 |

5. Общая площадь\*

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, ГА | ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ |         |       |      |      |      |
|---------------|-------------|-----------------|---------|-------|------|------|------|
|               |             | <0,1            | 0,1-0,5 | 0,5-1 | 1-5  | 5-10 | >10  |
|               | <0,1        | 1,00            | 1,11    | 1,23  | 1,37 | 1,50 | 1,67 |
|               | 0,1-0,5     | 0,90            | 1,00    | 1,11  | 1,23 | 1,36 | 1,50 |
|               | 0,5-1       | 0,81            | 0,90    | 1,00  | 1,11 | 1,22 | 1,36 |
|               | 1-5         | 0,73            | 0,81    | 0,90  | 1,00 | 1,10 | 1,22 |
|               | 5-10        | 0,66            | 0,74    | 0,82  | 0,91 | 1,00 | 1,11 |
|               | >10         | 0,60            | 0,66    | 0,74  | 0,82 | 0,90 | 1,00 |

Зависимость коэффициента от площади



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



1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

| № п/п | Город/Класс                        | A         | B           | C           |
|-------|------------------------------------|-----------|-------------|-------------|
| 1     | Москва*                            |           |             |             |
| 1.1.  | Офисные помещения:                 |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 10068     | 7520        | 5410        |
|       | Эксплуатационные расходы           | 6728      | 5385        | 3426        |
| 1.2.  | Торговые помещения                 |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 10834     | 9078        | 6790        |
|       | Эксплуатационные расходы           | 7630      | 5984        | 4698        |
| 1.3.  | Производство – складские помещения |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 3942      | 3634        | 2694        |
|       | Эксплуатационные расходы           | 2910      | 2480        | 1810        |
| 2     | Санкт-Петербург                    |           |             |             |
| 2.1.  | Офисные помещения                  |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 8442      | 7058        | 4680        |
| 2.2.  | Торговые помещения                 |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 9105      | 7390        | 5859        |
| 2.3.  | Производство – складские помещения |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 2855      | 2542        | 1848        |
|       | Эксплуатационные расходы           | 2192      | 1922        | 1265        |
| 3     | Московская область                 |           |             |             |
| 3.1.  | Производство – складские помещения |           |             |             |
|       | Операционные расходы               | 2220-3410 | 1790 - 3008 | 1280 - 2410 |

\* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 15% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

| Наименование                         | Постоянные ОР                            | Переменные ОР  |
|--------------------------------------|--|--|
| Налоги                               | На имущество и землю                     | На оплату труда                                      |
| Страхование                          | На недвижимость                          | На персонал  |
| Управление                           | По управленческому учету                 | Оплата труда   |
| Маркетинг                            | Исследования рынка, реклама              | Сопровождение арендных договоров                     |
| Энергоснабжение                      | Минимально необходимое (при консервации) | При слате в аренду                                   |
| Коммунальные услуги                  |  | Водоснабжение, канализация, уборка мусора            |
| Технические эксплуатационные расходы |  | Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и др.         |
| Обеспечение безопасности             | Сигнализация                             | Содержание служб охраны                              |
| Расходы на замещение                 |  | Замещение быстрозатрачиваемых элементов недвижимости |

1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПИИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным и вторичным рынком квартир, загородных владений, офисных помещений. Для торговых



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

### Значения скидок на торг на активном рынке

#### 13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

##### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                |                        |       |
| Земельные участки под индустриальную застройку                              | 11,7%          | 10,9%                  | 12,5% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)              | 10,1%          | 9,3%                   | 10,8% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения                          | 14,4%          | 13,0%                  | 15,9% |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС)                                 | 9,8%           | 8,6%                   | 11,0% |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)                                 | 8,8%           | 7,8%                   | 9,7%  |
| Земельные участки под объекты рекреации                                     | 12,9%          | 11,8%                  | 14,0% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) | 11,6%          | 10,7%                  | 12,5% |

268

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

#### 13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

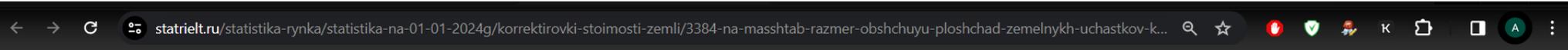
##### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков, Доверительный интервал

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                |                        |       |
| Земельные участки под индустриальную застройку                              | 12,0%          | 10,9%                  | 13,0% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)              | 9,7%           | 8,9%                   | 10,5% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения                          | 15,1%          | 13,6%                  | 16,6% |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС)                                 | 9,7%           | 8,3%                   | 11,2% |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)                                 | 9,2%           | 8,5%                   | 9,9%  |
| Земельные участки под объекты рекреации                                     | 14,0%          | 12,6%                  | 15,4% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) | 11,4%          | 10,2%                  | 12,5% |

281





## на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)

### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов **Статриелт** на основе актуальной рыночных данных

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением.     | R <sup>2</sup> коэффициент детерминации   | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s) |
|---|---|------------------------|---|
| более 1 млн. человек  | 0,742                                     | -0,14                  | $K s = (S_0/S_a)^{-0,14}$                               |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек   | 0,698                                     | -0,15                  | $K s = (S_0/S_a)^{-0,15}$                               |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек  | 0,675                                     | -0,18                  | $K s = (S_0/S_a)^{-0,18}$                               |
| поселения до 50 тыс. человек  | 0,656                                     | -0,22                  | $K s = (S_0/S_a)^{-0,22}$                               |
| Категория земельного участка  | R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)      |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,613                                     | -0,26                  | $K s = (S_0/S_a)^{-0,26}$                               |
| Земли сельскохозяйственного назначения                                  | 0,688                                     | -0,31                  | $K s = (S_0/S_a)^{-0,31}$                               |

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

#### Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-".

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S_{\text{оц. об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$



## Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statriel

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

| № | Объекты недвижимости   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|--|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |  |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог        | 0,90           | 0,97            | 0,94                                | 0,95                     | 0,95     | 0,94     |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта  | 0,94           | 0,98            | 0,96                                | 0,97                     | 0,96     | 0,95     |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта       | 0,89           | 0,99            | 0,94                                | 0,95                     | 0,95     | 0,93     |
| 4 | ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,87           | 0,97            | 0,92                                | 0,93                     | 0,93     | 0,91     |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог  | 0,77           | 0,92            | 0,85                                | 0,90                     | 0,87     | 0,82     |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сферы производства, размещения почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка   | 0,72           | 0,89            | 0,81                                | 0,87                     | 0,85     | 0,77     |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка   | 0,83           | 0,94            | 0,89                                | 0,92                     | 0,91     | 0,87     |

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
  - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
  - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
  - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
  - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперед ▶



## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statriel](#), проведенного за истекший квартал

| №                              | Объекты недвижимости   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>1</sup> | По регионам <sup>2</sup> |          |          |
|--------------------------------|--|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|                                |  |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| <b>А. При продаже объектов</b> |  |                |                 |                                     |                          |          |          |
| 1                              | Торговых помещений и зданий с земельным участком   | 0,92           | 0,97            | 0,95                                | 0,96                     | 0,95     | 0,93     |
| 2                              | Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком  | 0,91           | 0,96            | 0,94                                | 0,95                     | 0,94     | 0,92     |
| 3                              | Складских помещений и зданий с земельным участком  | 0,90           | 0,98            | 0,95                                | 0,96                     | 0,95     | 0,93     |
| 4                              | Производственных помещений и зданий с земельным участком   | 0,76           | 0,92            | 0,85                                | 0,87                     | 0,86     | 0,79     |
| 5                              | Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур | 0,68           | 0,90            | 0,82                                | 0,84                     | 0,83     | 0,74     |
| 6                              | Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта   | 0,63           | 0,93            | 0,80                                | 0,83                     | 0,81     | 0,72     |
| 7                              | Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке  | 0,80           | 0,96            | 0,89                                | 0,91                     | 0,90     | 0,85     |
| <b>Б. При аренде объектов</b>  |  |                |                 |                                     |                          |          |          |
| 8                              | Торговых помещений и зданий с земельным участком   | 0,93           | 0,98            | 0,96                                | 0,97                     | 0,96     | 0,95     |
| 9                              | Офисных и других общественных помещений и зданий   | 0,90           | 0,98            | 0,95                                | 0,95                     | 0,95     | 0,92     |
| 10                             | Складских помещений и зданий с земельным участком  | 0,93           | 0,98            | 0,96                                | 0,97                     | 0,96     | 0,95     |
| 11                             | Производственных помещений и зданий с земельным участком   | 0,83           | 0,93            | 0,89                                | 0,91                     | 0,89     | 0,84     |

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.[Вперед](#)[Общая информация](#) – [Контакты](#) – [Правовая информация](#) – [Авторизация / полный доступ](#) – [Оформить/продлить подписку](#)

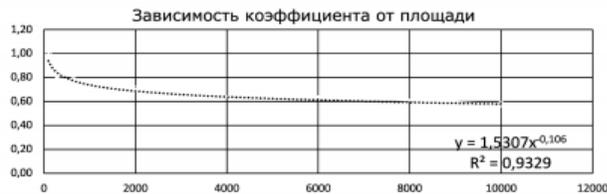
5. Особенности местоположения здания

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально     | 1,22             | 1,10                   | 1,34 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некуренной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально | 1,06             | 1,04                   | 1,08 |

6. Общая площадь\*

а) Цена предложения

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ |           |          |           |            |               |
|---------------|----------------|-----------------|-----------|----------|-----------|------------|---------------|
|               |                | <100            | 100 - 300 | 300-1000 | 1000-3000 | 3000-10000 | 10000 И БОЛЕЕ |
|               | <100           | 1,00            | 1,14      | 1,28     | 1,43      | 1,57       | 1,73          |
|               | 100 - 300      | 0,88            | 1,00      | 1,12     | 1,25      | 1,38       | 1,52          |
|               | 300-1000       | 0,78            | 0,89      | 1,00     | 1,12      | 1,23       | 1,36          |
|               | 1000-3000      | 0,70            | 0,80      | 0,89     | 1,00      | 1,10       | 1,21          |
|               | 3000-10000     | 0,64            | 0,72      | 0,81     | 0,91      | 1,00       | 1,10          |
|               | 10000 И БОЛЕЕ  | 0,58            | 0,66      | 0,74     | 0,83      | 0,91       | 1,00          |



б) Арендная ставка

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ |       |          |           |         |            |       |
|---------------|----------------|-----------------|-------|----------|-----------|---------|------------|-------|
|               |                | <20             | 20-50 | 50 - 100 | 100 - 300 | 300-500 | 500 - 1000 | 1000> |
|               | <20            | 1,00            | 1,12  | 1,25     | 1,39      | 1,53    | 1,67       | 1,80  |
|               | 20-50          | 0,89            | 1,00  | 1,12     | 1,24      | 1,37    | 1,49       | 1,61  |
|               | 50 - 100       | 0,80            | 0,89  | 1,00     | 1,11      | 1,22    | 1,33       | 1,44  |
|               | 100 - 300      | 0,72            | 0,80  | 0,90     | 1,00      | 1,10    | 1,20       | 1,29  |
|               | 300-500        | 0,65            | 0,73  | 0,82     | 0,91      | 1,00    | 1,09       | 1,18  |
|               | 500 - 1000     | 0,60            | 0,67  | 0,75     | 0,83      | 0,92    | 1,00       | 1,08  |
|               | 1000>          | 0,55            | 0,62  | 0,70     | 0,77      | 0,85    | 0,93       | 1,00  |

| 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                   | 1,16 |
| 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 (МК)                               | 1,08             | 1,04                   | 1,12 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МК  | 1,05             | 1,04                   | 1,07 |

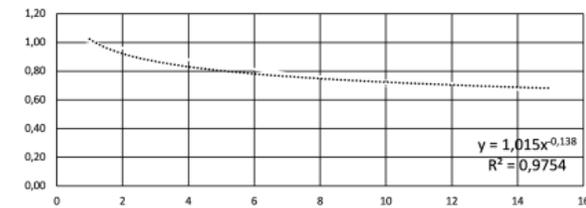
\* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

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

4. Удаленность от метро\*

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ                                  | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ                              |          |                |                 |                            |
|---------------|--|--|----------|----------------|-----------------|----------------------------|
|               |  | ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М) | ДО 5 МИН | ОТ 5 ДО 10 МИН | ОТ 10 ДО 15 МИН | В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ |
|               | ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М) | 1,00   | 1,19     | 1,29           | 1,38            | 1,47                       |
|               | ДО 5 МИН                                     | 0,84   | 1,00     | 1,08           | 1,16            | 1,24                       |
|               | ОТ 5 ДО 10 МИН                               | 0,78   | 0,93     | 1,00           | 1,07            | 1,14                       |
|               | ОТ 10 ДО 15 МИН                              | 0,73   | 0,87     | 0,93           | 1,00            | 1,07                       |
|               | В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ                   | 0,68   | 0,81     | 0,87           | 0,93            | 1,00                       |

Зависимость коэффициента от расстояния до метро



\* 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 оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемся данными различных источников, содержащих информацию о соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 251 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 251. Данные о стоимости материалов, %

| Источник                         | Исходная информация   | Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ) |
|----------------------------------|---|---|
| http://www.s-komf.ru/voprosi.htm | стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта | 65%   |

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 252.

Таблица 252. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

| Тип ремонта   | Стоимость работ, руб./кв. м (округленно) | Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно) | Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м |
|---------------|--|---|--|
| Косметический | 2800                                     | 1800  | 4600   |
| Эконом        | 3600                                     | 2300  | 5900   |
| Стандарт      | 4600                                     | 3000  | 7600   |
| Премиум       | 9200                                     | 6000  | 15200  |

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 253 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого 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     | 1,08             | 1,05                   | 1,11 |
| 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 | 1,10             | 1,05                   | 1,15 |

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) | 1,82             | 1,20                   | 2,55 |

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                   | 1,21 |
| 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             | 1,05                   | 1,24 |

\* 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                | 2                              | 10 |



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

**Коллективное мнение сотрудников банков**

Таблица 25. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты – сотрудники банков

| Тип недвижимости   | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|--|------------------|----------------------|-------|
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади | 11,8%            | 9,9%                 | 13,7% |
| 2. Стрит-ритейл  | 10,7%            | 8,8%                 | 12,6% |

Таблица 26. Значения текущей доходности недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади. Респонденты – сотрудники банков

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
|   |  |                  | 8,0%                 | 11,8% |
| 1 | Москва   | 9,9%             | 8,0%                 | 11,8% |
| 2 | Санкт-Петербург  | 12,1%            | 10,3%                | 14,0% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (Кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 12,4%            | 10,5%                | 14,2% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел.   | 11,7%            | 9,8%                 | 13,7% |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел.   | 11,6%            | 9,7%                 | 13,4% |



\* коррентировка 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             | 1,05                   | 1,18 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше | 1,09             | 1,05                   | 1,13 |

**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 | 1,25             | 1,15                   | 1,36 |

**9. Общее состояние зданий**

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



## 10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при 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                   | 1,16 |
| Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды                          | 1,14             | 1,09                   | 1,19 |

\* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления арендных каникул в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объективных факторов

\*\* 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 характерной для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) | 0,80             | 0,70                   | 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             | 1,35                   | 1,83 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга   | 1,90             | 1,60                   | 2,18 |

## 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   | 15,65            | 10,03                  | 20,10 |
| Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД | 18,25            | 10,24                  | 26,24 |

## 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)   | 24,10            | 18,12                  | 30,10 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 23,85            | 15,69                  | 29,63 |

## 14. Состав операционных расходов

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|--------------------------------|
| Налог на имущество  | 7                              |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) | 5                              |
| Расходы на страхование                                      | 4                              |
| Расходы на управление                                       | 14                             |
| Коммунальные платежи  | 22                             |
| Эксплуатационные расходы                                    | 20                             |
| Расходы на рекламу (маркетинг)                              | 13                             |
| Резерв на замещение   | 15                             |
| <b>Итого</b>  | <b>100</b>                     |

## 15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

| НАИМЕНОВАНИЕ   | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |       |
|--|------------------|------------------------|-------|
|  |                  | ОТ                     | ДО    |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД   | 10,92            | 9,15                   | 12,85 |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД | 12,54            | 10,20                  | 14,85 |

## 16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком в пределах МКАД   | 1,02             | 0,65                   | 1,65 |
| Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком за пределами МКАД | 0,75             | 0,50                   | 1,05 |

## 17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД   | 0,34             | 0,21                   | 0,45 |
| Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД | 0,28             | 0,18                   | 0,33 |

## 18. Прибыль предпринимателя

| НАИМЕНОВАНИЕ   | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |       |
|--|------------------|------------------------|-------|
|  |                  | ОТ                     | ДО    |
| Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД   | 32,15            | 20,53                  | 45,11 |
| Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД | 24,60            | 15,39                  | 33,21 |



## Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2024 г.)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,83           | 0,93            | <b>0,88</b>      |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,71           | 0,82            | <b>0,77</b>      |
| 3 | Складские помещения и здания                     | 0,83           | 0,96            | <b>0,90</b>      |
| 4 | Производственные помещения и здания              | 0,71           | 0,91            | <b>0,83</b>      |

\* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

\*\* - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

[← Назад](#)

[Вперед ▶](#)

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

© 2013 – 2024 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

[Back to Top](#)

19 497

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643  
Страница 124 из 138



Financial  
Consulting  
Group

124

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

| №  | Объекты недвижимости  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup>   | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|----|---|----------------|-----------------|---------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|    |   |                |                 |                                       | А группа                 | Б группа | В группа |
|    | <b>Объекты производственного назначения</b>   |                |                 |                                       |                          |          |          |
| 1  | Производственные здания и помещения   | 6              | 19              | 12                                    | 9                        | 11       | 17       |
| 2  | Складские здания и помещения отапливаемые   | 2              | 13              | 7                                     | 5                        | 6        | 10       |
| 3  | Складские здания и помещения неотапливаемые   | 4              | 14              | 9                                     | 7                        | 8        | 13       |
| 4  | Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)  | 4              | 16              | 8                                     | 6                        | 7        | 12       |
| 5  | Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения   | 3              | 11              | 6                                     | 5                        | 5        | 9        |
| 6  | Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием  | 2              | 9               | 5                                     | 4                        | 5        | 7        |
| 7  | Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)   | 9              | 17              | 12                                    | 11                       | 12       | 17       |
| 8  | Нефтебазы   | 16             | 34              | 23                                    | 20                       | 23       | 34       |
| 9  | Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения | 5              | 20              | 10                                    | 9                        | 10       | 15       |
| 10 | Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)  | 8              | 13              | 10                                    | 9                        | 9        | 15       |
| 11 | Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)  | 9              | 24              | 14                                    | 12                       | 13       | 20       |
| 12 | Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)   | 12             | 25              | 17                                    | 15                       | 16       | 25       |
|    | <b>Объекты общественного назначения</b>   |                |                 |                                       |                          |          |          |
| 13 | Административные (офисные) помещения и здания   | 6              | 14              | 9                                     | 8                        | 9        | 13       |
| 14 | Коммунально-бытовые здания и помещения  | 7              | 14              | 10                                    | 9                        | 10       | 15       |
| 15 | Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)  | 7              | 16              | 11                                    | 10                       | 11       | 16       |
| 16 | Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)   | 5              | 11              | 7                                     | 6                        | 7        | 10       |
| 17 | Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)   | 3              | 11              | 6                                     | 6                        | 6        | 9        |
| 18 | Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке   | 5              | 16              | 9                                     | 8                        | 9        | 15       |
| 19 | Придорожные гостиницы, мотели   | 3              | 11              | 7                                     | 7                        | 7        | 12       |
| 20 | Базы отдыха, санатории  | 5              | 16              | 9                                     | 8                        | 9        | 15       |
| 21 | Автосалоны (капитальные здания)   | 6              | 14              | 9                                     | 8                        | 9        | 15       |
| 22 | Автосервисные и авторемонтные здания и помещения  | 4              | 10              | 6                                     | 5                        | 6        | 8        |
|    | <b>Вспомогательные здания</b>   |                |                 |                                       |                          |          |          |
| 23 | Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения  |                |                 | по срокам зданий основного назначения |                          |          |          |

## Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

kre.ru/prodazha-commerce/17893/

CONTACT REAL ESTATE ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗАГОРОДНАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ПРОДАВЦАМ КОМПАНИЯ УЧАСТНИК AREA

+7 (495) 151-28-64

Заказать звонок

Главная - Коммерческая недвижимость - Краснознаменск, Московская область, Мира просп., 17А

₽ \$ €  
 СТОИМОСТЬ  
**97 000 000** ₽  
 116 867 ₽/м²  
 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК БРОКЕРА

М Славянский Бульвар  
 Площадь М²: 830.00  
 Месячный Арендный Поток: 852 250 ₽  
 Окупаемость: 9.5 Лет  
 Доходность: 10.5 %

Показать объект на карте  
 Смотреть планировки  
 Рассчитать ипотеку

Презентация объекта  
 Скачать

Ваш брокер  
 Павел Воинов  
 +7 (495) 151-29-64  
 Ваш личный помощник на всех этапах сделки.  
 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК БРОКЕРА

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

kre.ru/prodazha-commerce/17893/

CONTACT REAL ESTATE ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗАГОРОДНАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ПРОДАВЦАМ КОМПАНИЯ УЧАСТНИК AREA

+7 (495) 151-28-64

Заказать звонок

Тип здания: .....отдельностоящее

Ввод в эксплуатацию: .....1972

Отделка: .....чистовая

Этаж: .....1

Количество этажей: .....1

Предлагается на продажу торговое одноэтажное здание с якорным арендатором Магнит, а также арендаторами: аптека «Здоровье» и кафе-пиццерия «Берингов». Общая площадь здания 830кв.м. Магнит (575,7кв.м.) платит 500 000руб в месяц. Кафе «Берингов» (150кв.м.) - 200 000руб. Аптека «Здоровье» (42кв.м.) - 110 250р в месяц. Пиво (11,5кв.м.) - 42 000руб. Совокупный МАП 852 250руб.

Капитальный ремонт здания - 2018год. Год постройки здания - 1982г. Земельный участок в долгосрочной аренде на 25 лет, до 2041 года. Мощность электричества 120 кВт

Просмотр в удобное Вам время

Полная конфиденциальность

Юридическое сопровождение

Информационная прозрачность

Заявка на просмотр объекта

Представьтесь

Номер телефона

ОТПРАВИТЬ >

Нажимая на кнопку «Отправить», вы даете согласие на обработку своих персональных данных.

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

## Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru. The main title is "Продам торговое помещение, 578 м²" (Commercial premises for sale, 578 m²). The price is listed as 80,000,000 RUB, with a note of 138,408 RUB per m². There are buttons for "Добавить в избранное", "Сравнить", and "Добавить заметку". A large photo shows the exterior of a modern, multi-story commercial building with a green facade and large windows. Below the main photo is a grid of smaller images showing different views and interior details. To the right of the photos, there is a contact number (8 495 410-18-66), a "Написать сообщение" button, and a "Спросите у продавца" section with a text input field and buttons for "Ещё продавец?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The seller is identified as MalinaProperty, a company on Avito since October 2014, with a "Документы проверены" badge. There is also a "Подписаться на продавца" button and contact information for Malinaproperty.

**Продам торговое помещение, 578 м²**

80 000 000 ₪

138 408 ₪ за м²

8 495 410-18-66

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MalinaProperty  
Компания  
На Авито с октября 2014  
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Malinaproperty

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 578 м²

Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

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

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643  
Страница 128 из 138



## Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↺
🔍 ☆ 🔒 🛡️ 🏠 📄 🗂️

avito.ru/aprelevka/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_578\_m\_3248451868

### Расположение

Наро-Фоминский г.о., Апрелевка, Апрелевская ул., 80 [Показать карту](#)

### Описание

Продажа торгового здания 578 м2 с арендаторами в г. Апрелевка, ул. Апрелевская, д. 80.

Двухэтажное торговое здание общей площадью 578 м2, смешанная планировка, высота потолка на 1 этаже 3,75, на втором этаже 4,75 м,

Земельный участок 496 м2 в собственности. Здание 2019 года постройки. Электрическая мощность 120 кВт.

Арендаторы: кухни эконом, салон красоты, продуктовый магазин, пункт выдачи Ozon, пункт выдачи Wildberries и другие мелкие ИП. Общий месячный поток 910 000 рублей.

Стоимость 80 млн. рублей. Без комиссии.

### О здании

Парковка: на улице

## 80 000 000 ₽

138 408 ₽ за м²

8 495 410-18-66

Написать сообщение

Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

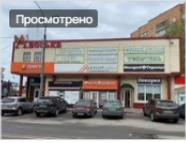
[MalinaProperty](#)  
Компания  
На Авито с октября 2014 🏆  
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Malinaproperty

№ 3248451868 · 24 января в 13:29 · 1663 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Другие объявления компании



Просмотрено

Продам торговое помещение, 1150 м²



Продам торговое помещение, 442 м²



Продам торговое помещение, 295 м²

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

## Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru for a commercial building. The main title is "Продам торговое помещение, 1150 м²" (Selling commercial premises, 1150 m²) with a price of "140 000 000 Р" (140,000,000 RUB). The listing includes a large photo of the building, a grid of smaller photos showing the interior and exterior, and a contact form. The contact form has buttons for "Написать сообщение" (Write message), "Спросите у продавца" (Ask the seller), and "Подписаться на продавца" (Subscribe to the seller). The seller is identified as MalinaProperty, a company on Avito since October 2014, with verified documents.

**Продам торговое помещение, 1150 м²** 140 000 000 Р

121 739 Р за м²

8 495 410-18-66

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MalinaProperty  
Компания  
На Avito с октября 2014  
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Malinaproperty

**О помещении**

Вход: с улицы      Отделка: офисная  
Общая площадь: 1150 м²      Тип сделки: продажа

**Отчёт о бизнес-потенциале**

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

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643  
Страница 130 из 138

## Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

avito.ru/selyatino/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_1150\_m\_2224292241

[Купить отчет у партнера](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Московская обл., Наро-Фоминский г.о., рп. Селятино, Промышленная ул., 116А [Показать карту](#)

### Описание

Продажа торгового здания общей площадью 1150,2 м2 с арендаторами в Наро-Фоминском г.о., рабочий поселок Селятино, ул. Промышленная, д. 116А (20 минут транспортом от метро Рассказовка, Филатов Луг). 1 линия домов.

Трехэтажное здание площадью 1150,2 м2, открытая планировка, отдельные входы, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 110 кВт. Парковка перед фасадом.

Здание располагается в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендаторы: продуктовая сеть Дикси, сеть магазинов Fix Price, салон сотовой связи, крупная микрокредитная компания Фаст Финанс. Месячный арендный поток по всем арендаторам 1 475 000 рублей. Окупаемость 7,6 лет.

Стоимость продажи 140 млн. рублей. УСН. Без комиссии.

### О здании

Тип здания: жилой дом      Парковка: на улице

№ 2224292241 - 24 января в 13:07 - 2329 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Другие объявления компании

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

140 000 000 ₽

121 739 ₽ за м²

8 495 410-18-66

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

## Объект-аналог №1 для расчета земельного участка

← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/273810891/ 🔍 ☆ 🔒 🏠 К 📄 📱 A ⋮

Московская область. Волоколамский городской округ. Конашино деревня [На карте](#)  
 📍 Новорижское шоссе 113 км от МКАД 📍 Волоколамское шоссе 116 км от МКАД

📌 В избранное
🔗
✎
📄
🖨
📧
⚠️ Пожаловаться



**50 соток**

📷 9 фото

📏 Площадь участка  
**50 сот.**

📄 Категория  
**Участок поселений**

Продается участок коммерческого назначения 50 соток, в районе села Слас, на первой линии трассы P108 Волоколамск Руза (110 км от МКАД по Новорижскому шоссе).

Вид разрешенного использования участка: магазин (нежилое). Категория: земли населенных пунктов. К участку имеется согласованный и заасфальтированный съезд с шоссе. Электричество по границе участка. Точные границы участка установлены геодезией (участок отмежеван). Кадастровый номер: 50:07:0070305:112 и :111.

Участок расположен в зоне О-1 по ген.плану и ПЗЗ, что предполагает практически любое коммерческое использование: магазины, придорожная торговля, автомойки, автосервисы, шиномонтажи, гостиницы (хостелы, общежития), рестораны, кафе и тд.

Вид разрешенного использования (назначение) меняется путём подачи заявления в МФЦ на любой вид деятельности из перечня:

🗣️ [Отзыв о сайте](#)

**4 890 000 ₪** ⌵

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 743 300 ➔

Цена за сотку ..... 97 800 ₪

Налог ..... УСН

**+7 985 187-34-90**

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Волоколамская Недвижимость** 📍  
🔗 Документы проверены

На Циан **14 лет**      Объектов в работе **107**

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

## Объект-аналог №1 для расчета земельного участка

← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/273810891/ 🔍 ☆ 🔒 🏠 К 📄 🌐 A

Фотографии (9) Описание На карте Похожие объявления Коммерческая земля, 50 сот. ❤️ 🗨️

Участок расположен в зоне О-1 по ген.плану и ПЗЗ, что предполагает практически любое коммерческое использование: магазины, придорожная торговля, автомойки, автосервисы, шиномонтажи, гостиницы (хостелы, общежития), рестораны, кафе и тд.  
 Вид разрешенного использования (назначение) меняется путём подачи заявления в МФЦ на любой вид деятельности из перечня:

- Магазины 4.4;
- Рынки 4.3
- Объекты дорожного сервиса 4.9.1;
- Автомобильные мойки 4.9.1.3;
- Ремонт автомобилей 4.9.1.4;
- Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2;
- Заправка транспортных средств 4.9.1.1;
- Гостиничное обслуживание 4.7;
- Общежития 3.2.4;
- Общественное питание 4.6;
- Административные здания 3.1.2
- Бытовое обслуживание 3.3;
- Развлекательные мероприятия 4.8.1;
- Банковская и страховая деятельность 4.5;
- Приюты для животных 3.10.2;
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;
- Религиозное использование 3.7;

Так же в Зоне О-1 есть условно-разрешенные виды использования:

- Склад 6.9
- Легкая промышленность 6.3
- Пищевая промышленность 6.4

Перевод в условно-разрешенные виды использования возможен только путем проведения публичных слушаний.  
 Подробности по телефону.

Документы оформлены, готовы к сделке. Первый владелец. Торг уместен.

[Свернуть](#) ^

**Напишите автору**

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

**4 890 000 ₽**  
 Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 4 743 300 >

Цена за сотку ..... 97 800 ₽  
 Налог ..... УСН

**+7 985 187-34-90**  
 ☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 🗨️ Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**Волоколамская Недвижимость** 🏡  
 📄 Документы проверены

На Циан 14 лет      Объектов в работе 107

🗨️ **Отзыв о сайте**

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

## Объект-аналог №2 для расчета земельного участка

afy.ru/mozhayskiy-rayon-goretovo/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202871202
🔍 ☆ 🛡️ 🧑 📄 📱 🗂️ 🏠

### Участок коммерческого назначения в центре поселка под магазин.

Промышленные земли
площадь участка 13 соток
газоснабжение
водоснабжение

🕒 01 февраля 2024
📄 ID: 202871202
🖨️
❤️
!











В ГАЛЕРЕЮ

Россия, Подмосковье, Можайский район, Горетово, ул. Советская, 2  
 Можайское ш., дорога с асфальтовым покрытием до границы участка, 100 км. от МКАД  
 50:18:0070211:905  
 Участок граничит с землями населенного пункта

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

**1 500 000 ₪**  
 16 450 \$ или 15 280 €

📊 Оценка стоимости

Агент:



Федоров Олег Николаевич

+7 (925) 855-85-55

PRO

🟢 🟡 🟠

Профессионал АФУ.ру с 2015 г.  
[0 отзывов](#)

Начать чат с агентом

📧
💬
☎️

Агентство



"РиелтСтройНедвижимость"

<http://риелтстрой.рф/>

+7 (925) Показать номер

Поделитесь объявлением

📧
📱
📧
📧

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

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
 7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643  
 Страница 134 из 138



## Объект-аналог №2 для расчета земельного участка

afy.ru/mozhayskiy-rayon-goretovo/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202871202

|                 |  |                              |
|-----------------|--|------------------------------|
| Площадь участка | Наличие готовых документов на участок.....         | да                           |
|                 | Право собственности.....                           | да                           |
|                 | Собственник.....                                   | частное лицо                 |
|                 | Участок принадлежит собственнику.....              | на правах собственности      |
|                 | Количество собственников.....                      | 1                            |
|                 | Способ продажи.....                                | купля-продажа прямой договор |
|                 | Постройки с правом собственности.....              | нет                          |
|                 | Расстояние до дороги.....                          | 0.3 км.                      |
|                 | Ближайший населенный пункт.....                    | красновидово                 |
|                 | Расстояние до ближайшего населенного пункта.....   | 5 км.                        |
|                 | Ближайшая железнодорожная станция.....             | можайск                      |
|                 | Расстояние до станции.....                         | 17 км.                       |
|                 | Участок граничит с землями населенного пункта..... | да                           |

**ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР**

**1 500 000 ₪** [Рассчитать ипотеку](#)  
16 450 \$ или 15 280 €

Оценка стоимости

Агент:

[Федоров Олег Николаевич](#)

**+7 (925) 855-85-55**

Профессионал AFY.ru с 2015 г.  
[0 отзывов](#)

**Начать чат с агентом**

Агентство

"РиелтСтройНедвижимость"  
<http://риелтстрой.рф/>

**+7 (925) Показать номер**

Поделитесь объявлением

**Описание объекта**

Продается земельный участок коммерческого назначения 13 соток, (фактически 17 соток) по адресу : Московская область, Можайский городской округ, деревня Горетово, Советская улица, 2. Разрешенное использование : для объектов общественно-делового значения. Категория земель: Земли поселений ( земли населенных пунктов) Участок находится в 17 км от города Можайск на первой линии центральной улицы крупного поселка ( в 10 метрах многоквартирные дома, школа, пожарная часть). Участок сухой, ровный, правильной формы с двух сторон граничит с дорогой. Отличное место для размещения магазина, офисного здания и тд! Окажем помощь в подведении и подключении электричества (любые мощности) и газа. 50:18:0070211:905 Прямая продажа от собственника!

[Скрыть](#)

**Коммуникации**

Газоснабжение..... **проходит по границе участка**

Газификация ближайшего населенного пункта..... **газифицирован**

Водоснабжение..... **центральное**

Канализация..... **центральная канализация**

Электроснабжение..... **обеспечено действующим договором с электросбытовой компанией в количестве 90 квт.**

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

Передан через Диадок 16.02.2024 14:10 GMT+03:00  
7ce51343-37dc-4e34-b87d-b20c69cb9643  
Страница 135 из 138

Financial  
Consulting  
Group



## Объект-аналог №3 для расчета земельного участка

← → ↻ 🏠 avito.ru/volokolamsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_5\_sot\_promznacheniya\_3581461300
🔍 ☆ 🔒 🛡️ 👤 К 📄 🏠 🌐

### Участок 5 сот. (промназначения)

♥ Добавить в избранное
🔍 Сравнить
📌 Добавить заметку












## 750 000 ₽

150 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 916 640-75-83

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуй! 📎

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Валерий

Агентство  
На Авито с августа 2013  
Завершено 31 объявление

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 5 сот. Расстояние от МКАД: 94 км

### Расположение

Московская обл., Волоколамский г.о., Волоколамск, мкр-н  
Привокзальный, ул. Энтузиастов  
Новорижское шоссе, 94 км Показать карту ↕

### Описание

Сообщения ↕

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



## Объект-аналог №3 для расчета земельного участка

avito.ru/volokolamsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_5\_sot\_promnaznacheniya\_3581461300

### Описание

Новогодние предложение до 31 декабря продажа с 50% СКИДКОЙ (цена сегодня 775 000 руб. и в этой сумме лежит депозит в счет аренды сумма 230 000 руб.)

Земельный участок расположен на первой линии, на пересечении ул. Энтузиастов и ул. Холстниково.

Адрес: Московская обл, Волоколамский г.о., Волоколамск г.  
Кадастровый номер 50:07:0060104:830  
ВРИ Объекты дорожного сервиса и в соответствии с ГПЗУ  
Площадь 500 м2  
Категория земель: Земли населенных пунктов  
После ввода объекта в эксплуатацию и постановки на кадастровый учет, инвестор получает 100 % собственность.

Площадь застройки капитального строения 840 м 2: 2 эт. = 280 м2, цоколь эт. - 280 м2, 1 эт. 280 м2.

Процент застройки и плотность застройки по ГПЗУ Не подлежит установлению - Ограничения отсутствует, есть только 3 м. от границ отступ.

Аренда на период строительства составляет 1 816 046 руб/год с НДС, далее здание переходит в собственность, земельный участок либо долгосрочная аренда 2,5% от кадастровой стоимости (29 000 руб. в год), либо выкуп 15 % от кадастровой стоимости (175 068 руб.), Кадастровая стоимость 1 167 125 руб.

Вид разрешения использования земельного участка регулируется федеральным законом, в котором невозможно использовать свой земельный участок ИЖС для назначения под коммерческую деятельность, покупка данного земельного участка с указанным в ГПЗУ назначениями является очень выгодным активом.

Вид разрешенного использования: магазины 4.4, автомойка, автосервис, заправка 4.9.1., общепит 3.2.4., банковская и страховая деятельность 4.5., общественное питание 4.6., гостиничное обслуживание 4.7., складская площадка 6.9.1., и далее по ГПЗУ.

отличный автомобильный трафик, коммуникации по границе в том числе канализация (что важно для покупателя).

Цена 750 000 руб, в цене на организации лежит депозит, сумма 233 425 руб.

Срок выполнения обязательств инвестконтракта: 13 лет 2 мес.

## 750 000 ₽

150 000 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 916 640-75-83

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйт! 📩

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Валерий  
Агентство  
На Авито с августа 2013  
Завершено 31 объявление

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 3581461300 · 4 февраля в 11:18 · 2431 просмотр (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

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



## Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

|                      | Организация, сотрудник  | Доверенность: рег. номер, период действия и статус  | Сертификат: серийный номер, период действия   | Дата и время подписания   |
|----------------------|---|---|---|---|
| Подписи отправителя: |  ООО "ЭФ СИ ДЖИ"<br>СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  |  Не требуется для подписания | 021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E<br>с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00<br>GMT+03:00 | 16.02.2024 14:10 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |
| Подписи получателя:  |  ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ"<br>Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор |  Не требуется для подписания | 03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A<br>с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24<br>GMT+03:00 | 16.02.2024 15:44 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |