

03 сентября 2021 г.

Отчет об оценке №20210903-1

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

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



Конфиденциально

03 сентября 2021 г.

Вниманию:

Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

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

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

141 010 000 (Сто сорок один миллион десять тысяч) рублей, без НДС, округленно, в том числе:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: 126 678 000 (Сто двадцать шесть миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч) руб., без НДС, округленно
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: 14 332 000 (Четырнадцать миллионов триста тридцать две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно

С уважением, Генеральный директор



Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92 Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

Министерство экономического развития

Коммунальные услуги

МЭР

КУ

EIU	Economist Intelligence Unit	ндс	Налог на добавленную стоимость
NPV	Чистая приведенная стоимость	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
долл. США	Доллар США	тыс.	Тысяча
кв.	Квартал	пом.	Помещение
кв. м	Квадратный метр	просп.	Проспект
КМ	Километр	д.	Дом
куб. м	Кубический метр	ул.	Улица
М	Метр	чел.	Человек
мм	Миллиметр	MO	Московская область
млн	Миллион	тпу	Транспортно-пересадочный узел
млрд	Миллиард	ТУ	Технические условия
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики		

Consulting

Содержание

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

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/2)

Объект оценки

- ▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

- ▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:
- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:000000:1729
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

➤ Характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки Право собственности

Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки

- Аренда, доверительное управление
- С учетом предполагаемого использования результатов оценки, Объект оценки рассматривается без учета ограничений (обременений) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки

Цель оценки

▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять»

Предполагаемое использование результатов оценки

► Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять». Иное использование отчета не предусмотрено

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 5 из 145

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

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

Вид стоимости

Справедливая стоимость

Дата оценки

▶ 03 сентября 2021 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальности информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ри проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ► Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7»)» Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

Страница 6 из 145 Financial Consulting Group

Содержание

	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
 Применяемые стандарты оценочной деятельности 	8
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
приложения	72

Применяемые стандарты оценочной деятельности (1/2)

Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

Применяемые стандарты оценочной деятельности (2/2)

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ► Согласно ст. 3 №135-Ф3, Рыночная стоимость это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ► Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 9 из 145

Содержание

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

- Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть)
 иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде
- При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него. После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете от оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев
- Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 27.08.2021 г. Дата оценки 03.09.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на разрантеры датым облестенной объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 =

4935-а6с7-18173cbf2cd0 Страница 11 из 145 Financial Consulting

Содержание

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

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

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

Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

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

Проектная группа

Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик

Подтверждение квалификации оценщика

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 13 из 145 Financial

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

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

▶ Иные организации и специалисты не привлекались

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-а6с7-18173cbf2cd0 Страница 14 из 145 Financial

Содержание

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

Основные факты и выводы (1/2)

Основание	для п	рове	дени
оценщиком	оцен	ки Об	5ъект
оценки			

▶ Договор №17032021/13 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17 марта 2021 г. и задание на оценку №1 от 26 августа 2021 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)

Порядковый номер отчета и дата составления

▶ Отчет №20210903-1 от 03 сентября 2021 г.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:000000:1729
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120

Дата оценки

▶ 03 сентября 2021 г.

Дата осмотра

▶ 27 августа 2021 г.

Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Не применялся

Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

143 930 000 рублей, без НДС

Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

138 089 000 рублей, без НДС

Основные факты и выводы (2/2)

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

▶ 141 010 000 (Сто сорок один миллион десять тысяч) рублей, без НДС, округленно, в том числе:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: 126 678 000 (Сто двадцать шесть миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч) руб., без НДС, округленно
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: 14 332 000 (Четырнадцать миллионов триста тридцать две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

Содержание

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

Описание объекта оценки (1/3)

Здание торгового центра



Источник: Данные осмотра

Здание торгового центра, внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

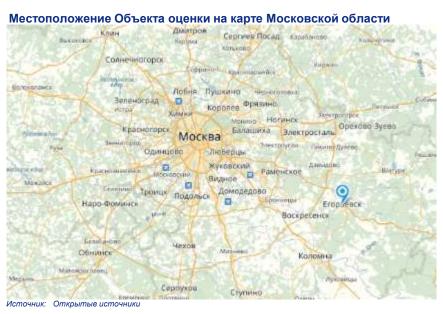
- Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория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

Описание местоположения Объекта оценки

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 19 из 145

Описание объекта оценки (2/3)



Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Характеристика	Значение
Адрес по данным Росреестра	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4
Тип объекта	нежилое здание
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	по назначению
Общая площадь, кв. м	3 320,9
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6
Высота потолков, м	2,37-3,70
Количество этажей	2, техэтаж
Год постройки	2007, пристройка 2013
Материал стен	кирпич
Перекрытия	монолитные железобетонные
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление, газоснабжение
Физическое состояние здания	хорошее
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Наличие парковки	имеется
Тип планировки	преобладает зальная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Источник: Данные Компании

(обременения) права

Кадастровый номер

Существующие ограничения

Кадастровая стоимосоть, руб.

Правоподтверждающий документ

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

Страница 20 из 145 Financial Consulting

аренда, доверительное управление

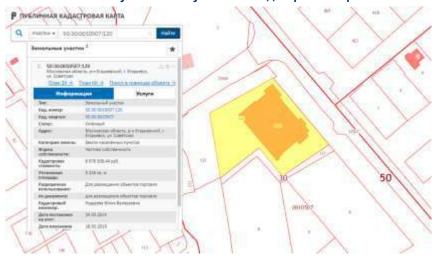
выписка из ЕГРН № от 06.05.2021 г.

Group

50:30:0000000:1729 130 675 550,29

Описание объекта оценки (3/3)

Схема земельного участка на публичной кадастровой карте



Источник: Открытые источники

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

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

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

Источник: Данные Компании

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

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



Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 22 из 145 Financial

Содержание

	стр.		стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Описание процедуры согласования результатов оценки и	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10	выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	Приложения	72
Основные факты и выводы	15		
Описание Объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	24		
Краткая характеристика региона	27		
 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 	29		
 Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона 	31		
 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен 	36	Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:0 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cc	

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 23 из 145 Financial

Consulting

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

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

			динамика основных макроэкономических показателей России в 2013-2025 11.							
Экономические показатели 2	2020(Ф)	2021(Π)	2022(Π)	2023(Π)	2024(Π)	2025(Π)				
Индекс потребительских цен*	3,4%	4,6%	4,0%	3,9%	4,0%	4,1%				
Индекс цен производителей*	(3,8)%	4,0%	2,2%	4,8%	4,3%	4,3%				
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	7,6%	6,1%	6,2%	6,2%	6,1%	6,0%				

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

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 г. темп роста ВВП впервые с конца 1 кв. прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1 кв. 2021 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4 кв. 2020 г., по данным Росстата, снижение на -1.8% г/г. в 2020 г. -3.0% г/г)
- Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1 кв. 2021 г. – рост на 0,9% г/г). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе
- ▶ В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1 кв. 2021 г.)
- Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1 кв. 2021 г. показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4 кв. 2020 г.). Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе-феврале (в целом за 1 кв. 2021 г. - рост на 0,2% г/г). В сельском хозяйстве в 1 кв. 2021 г. сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1 кв. 2021 г.). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно)
- На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1 кв. 2021 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1 кв. 2021 г. -6,0% г/г)

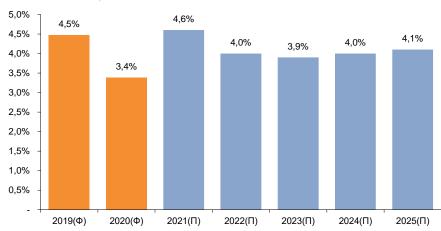
- В обзоре деловой активности МЭР отмечается, что оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6.9% г/г после 4.9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 г. уровней)
- Согласно исследованию Банка России, в феврале российская экономика осталась на траектории роста. Ухудшение ряда макроэкономических показателей в годовом выражении связано со статистическим фактором (2020 г. был високосным) и не отражает текущие тенденции
- В отраслях внутреннего конечного спроса (потребительские и инвестиционные отрасли) в целом рост вернулся на свою среднесрочную траекторию после завершения процесса восстановления, сопровождавшегося повышенными темпами роста. При этом в некоторых потребительских отраслях производство сдерживается перебоями в трансграничных поставках (автомобилестроение), эпизоотической ситуацией (производство мяса кур и свиней), нехваткой рабочих-мигрантов (строительство). Вместе с тем в отраслях промежуточного потребления и экспортных отраслях происходит активный восстановительный рост. Ему способствует улучшающаяся конъюнктура на мировых товарных рынках
- Кредитная активность остается высокой как в корпоративном, так и в розничном мягкой денежно-кредитной политике, благодаря регуляторным послаблениям и мерам господдержки. Это продолжает оказывать поддержку дальнейшему расширению внутреннего спроса

Инфляция и рост цен производителей

- По данным Банка России, достижение годовой инфляцией локального пика 5,8% в марте, вероятно, сменится снижением в апреле благодаря статистическим эффектам высокой базы апреля 2020 г. При этом дальнейшее замедление годовой инфляции может идти медленно в связи с инерционностью динамики цен и сохраняющимся преобладанием краткосрочных проинфляционных факторов. Давление вверх на потребительские цены из-за роста издержек сохраняется, причем частично рост издержек носит устойчивый во времени характер
- Так, в случае продолжения «суперцикла» на глобальных товарных рынках в условиях сохранения околонулевых процентных ставок и продолжения количественного смягчения в крупнейших мировых экономиках вероятен дальнейший рост цен на сырьевые товары российского экспорта и импорта (циклический фактор). Перестройка структуры потребительского спроса в России и в мире под посткоронавирусную новую норму вызывает дефицит предложения на рынках товаров (например, полупроводников и чипов), услуг (например, по цифровизации бизнес-процессов) и труда (например, специалистов в области информационнокомпьютерных технологий), для восполнения которого требуется время. Это является структурным фактором роста издержек 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

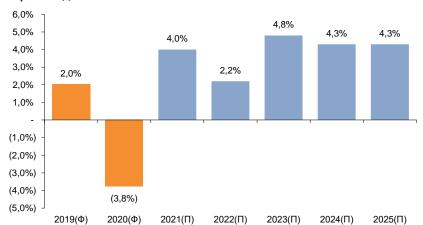
Обзор макроэкономической ситуации в России (2/3)

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



Источник: EIU Примечание: Φ – факт, O – оценка, Π – прогноз

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



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

Инфляция и рост цен производителей (продолжение)

- ▶ Влияние потребительского спроса в условиях роста издержек приобретает более выраженный проинфляционный характер. Низкая эластичность предложения на краткосрочном горизонте в условиях сохраняющихся логистических затруднений и роста издержек способствует повышению темпа роста цен в сегментах, в которых спрос уже восстановился или быстро восстанавливается. В результате реакция цен на изменение спроса стала асимметричной: при росте спроса цены растут быстрее, чем снижаются при понижении спроса
- ▶ Основные показатели устойчивых инфляционных процессов (включая трендовую инфляцию, модифицированную базовую инфляцию, медианную инфляцию, показатели сезонно-скорректированного роста цен по продовольственным, непродовольственным товарам и услугам) превышают 4% в пересчете на год. Снижение темпов роста этих показателей до 4% будет происходить постепенно, по мере возврата денежно-кредитной политики к нейтральной. Это заложит основу для возврата годовой инфляции к 4,0% в 2022 г.
- № По данным исследования МЭР, В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора до 0,53% м/м SA1 (0,57% м/м SA месяцем ранее). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее). В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале). По оценке МЭР, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесячном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 4,6%, в 2022 г. 4,0%, что сопоставимо с целевым уровнем инфляции

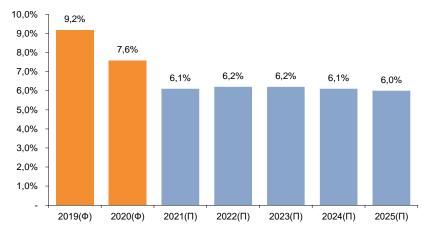
Платежный баланс

- ▶ По оценке Банка России, В 1 кв. 2021 г. динамика оборотов внешней торговли товарами России улучшилась. Сокращение экспорта товаров к аналогичному периоду предыдущего года в 1 кв. 2021 г. оказалось менее значительным, чем в 4 кв. 2020 г., из-за роста физических объемов поставок, в том числе поставок российского газа в связи с повышенным спросом в Европе из-за холодной погоды. Поддержку экспорту оказала и благоприятная ценовая конъюнктура на международном рынке
- Минорт быстро восстанавливался по сравнению с аналогичным периодом прошлого года из-за роста деловой активности в отраслях обрабатывающей промышленности в России. В 1 кв. 2021 г. его годовой рост обеспечивался в большей степенырадык черезидиадок ов.09/2021ып/29 свитрового

051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 25 из 145 Financial но в России. Consulting Group

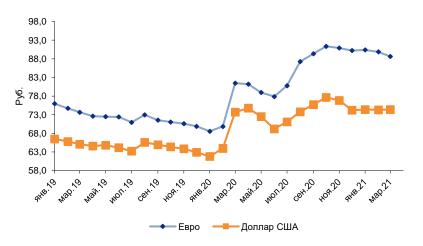
Обзор макроэкономической ситуации в России (3/3)

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



Источник: EIU Примечание: Φ – факт, O – оценка, Π – прогноз

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



Источник: Банк России. анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

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

Валютный курс

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

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

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

Краткая характеристика региона (1/2)



Источник: Открытые источники



Основная информация

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

Экономика

- Экономика Московской области третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2016 г. составил почти 3,6 трлн руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения.
 Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей ІКЕА, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2011 г. в субъекте действовало 11 кредитных организаций и 83 филиала
- Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией
 Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00

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

Краткая характеристика региона (2/2)

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

Транспорт

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

Краткая характеристика г. Егорьевска

Основная информация

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

Экономика

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

Транспорт

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



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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как здание торгового назначения – торговый центр

Ценообразующие факторы

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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

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

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

Элементы сравн	ения, учитываемые при корректировке цен				
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи				
	• Обременение объекта договорами аренды				
Качество прав	• Сервитуты и общественные обременения				
	• Качество права на земельный участок в составе объекта				
Условия	• Льготное кредитование продавцом покупателя				
финансирования	• Платеж эквивалентом денежных средств				
	• Наличие финансового давления на сделку				
	• Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой				
Особые условия	• Обещание субсидий или льгот на развитие				
	• Изменение цен во времени				
Условия рынка	• Отличие цены предложения от цены сделки				
	• Престижность района				
Местоположение	 Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 				
	• Доступность объекта (транспортная и пешеходная)				
	• Качество окружения (рекреация и экология)				
	• Характеристика земельного участка				
Физические	• Размеры и материалы строений				
характеристики	• Износ и потребность в ремонте строений				
	• Состояние окружающей застройки				
Экономические	• Возможность ресурсосбережения				
характеристики	• Соответствие объекта принципу ННЭИ				
	• Обеспеченность связью и коммунальными услугами				
Сервис и	• Наличие парковки и (или) гаража				
дополнительные элементы	• Состояние системы безопасности				
	• Наличие оборудования для бизнеса				

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

Источник: Knight Frank Research, 2021

Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (1/5)

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



Источник: Knight Frank Research, 2021

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным компании Colliers, за 1 кв. 2021 г. рынок торговой недвижимости Московского региона пополнился двумя объектами — ТРЦ «Гравитация» (18 500 кв. м) и ТРЦ «Солис» (11 000 кв. м). Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона увеличилась пропорционально изменению статистики численности населения Москвы и ближайших городовспутников до 616 кв. м на 1 000 жителей к 1 января 2021 г. До конца года ожидается рост показателя до 652 кв. м.
- В 2021 г. ожидается увеличение доли новых торговых объектов в классических форматах ТЦ и ТРЦ (до 76%), наименьшая доля в ТПУ-форматах — 3%. Средний уровень вакантности на 1 кв. 2021 г. плавно снизился на 0.2 п.п. и составил 10,5% (против 10,7% в 4 кв. 2020 г.). Снижение показателя было связано с улучшением эпидемиологической ситуации в стране и с сокращением отставания пешеходного трафика в торговых центрах, особенно в праздничные дни
- На основе аналитики Knight Frank, установлено, что объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику (-70%). На 2021 г. анонсирован ввод нового предложения на уровне 520 кв. м, более 40% которого – перенос с 2020 г.
- На фоне нестабильной экономической обстановки, вызванной пандемией и экономическим кризисом, основная политика девелоперов – удержание арендаторов, у ретейлеров – оптимизация торговых точек. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились под влиянием ограничительных мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса
- Возможен перенос сроков ввода около 50% объектов, ранее анонсированных к открытию в 2021 г. Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло 2 новых бренда, что на 50 % ниже показателя 2020 г. (4 бренда)

Спрос

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

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

Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (2/5)

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

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов

Источник: Knight Frank Research, 2020

Прогноз

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

Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (3/5)

		,	Торговое назначение			ПСН	
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год
до ≈10 км от МКАД	Север	41 700	201 200	124 200	42 000	207 900	109 500
l	Северо-восток	43 200	222 800	105 500	30 000	176 300	92 200
	Восток	44 500	268 900	121 200	30 000	198 200	89 300
l	Юго-восток	47 000	315 500	133 000	37 100	200 000	114 30
1	Юг	44 000	315 000	139 500	47 600	217 400	116 900
1	Юго-запад	55 300	306 400	158 500	48 100	262 000	135 300
ſ	Запад	47 000	302 800	146 900	45 000	250 000	134 900
	Северо-запад	40 000	290 800	132 400	39 500	207 000	111 500
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 700	157 900	86 000	40 000	97 100	70 000
ĺ	Северо-восток	24 400	184 100	80 300	24 400	123 400	71 000
ĺ	Восток	18 800	148 000	64 600	21 000	110 300	58 300
ĺ	Юго-восток	28 500	157 700	75 600	26 000	128 700	71 80
	Юг	24 000	184 300	98 600	31 600	128 900	89 500
	Юго-запад	25 800	205 400	97 200	25 800	157 100	80 60
	Запад	25 000	191 900	84 500	25 500	114 100	56 50
	Северо-запад	32 500	208 000	106 400	50 000	180 900	99 30
от ММК до БМК	Север	17 100	120 000	55 300	21 600	91 900	53 80
1	Северо-восток	15 000	123 300	53 900	22 500	109 100	51 40
1	Восток	15 000	115 500	50 800	15 000	89 200	47 30
1	Юго-восток	15 200	124 000	47 600	15 200	103 000	45 40
1	Юг	19 100	151 200	69 000	19 100	110 000	61 00
1	Юго-запад	18 600	131 000	70 700	24 800	118 800	57 20
1	Запад	23 900	145 800	64 400	16 000	102 900	52 20
	Северо-запад	17 800	169 700	64 900	17 000	124 400	61 90
за пределами БМК	Север	17 800	112 200	51 000	22 000	100 000	48 80
1	Северо-восток	-	-	-	-	-	
1	Восток	11 800	113 900	48 500	18 400	77 300	42 40
1	Юго-восток	16 500	121 100	55 900	13 900	100 000	46 30
1	Юг	14 300	139 100	59 700	14 300	132 500	53 9
	Юго-запад	15 100	112 400	48 200	18 000	80 000	35 8
	Запад	12 000	125 000	38 100	17Передан	н через Диадок 03.09. 20 2 00 029 G	GMT+03:00 31 6
1	Северо-запад	<u>-</u>	-	_	_	051de5aa-2df7-4935-a6c7-181 Страница	3173cbf2cd0 =

VICINOPHUK. OOO «114

Consulting Group

Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (4/5)

			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 значені (руб./кв. м/го
до ≈10 км от МКАД	Север	6 000	50 000	17 900	6 000	24 000	13 2
l .	Северо-восток	4 000	51 700	15 600	4 200	30 000	13 0
	Восток	4 700	64 700	18 200	5 400	24 000	12 8
l	Юго-восток	6 200	56 400	21 600	4 800	28 500	14 3
l .	Юг	5 800	67 100	21 200	5 800	30 000	13 2
l	Юго-запад	6 000	66 000	23 000	7 200	36 000	16 9
l .	Запад	5 900	60 000	20 900	5 900	32 000	15 9
	Северо-запад	5 700	62 700	21 000	5 400	32 000	15 1
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 000	48 000	15 800	4 200	24 000	10 9
l .	Северо-восток	4 800	36 000	14 800	4 500	24 000	9 9
l .	Восток	4 000	30 000	10 900	3 800	22 800	10 3
l .	Юго-восток	3 600	36 000	12 500	3 600	24 000	10 8
ſ	Юг	4 900	43 900	16 800	4 200	25 900	12 3
I	Юго-запад	3 600	36 000	13 700	4 700	23 600	12 9
l .	Запад	3 600	32 200	12 700	3 900	19 200	10
<u> </u>	Северо-запад	4 200	48 600	15 500	5 400	30 000	13
от ММК до БМК	Север	3 800	24 000	10 500	3 600	16 800	9
l .	Северо-восток	3 300	36 000	13 400	4 200	20 200	8
l .	Восток	3 200	30 000	9 900	3 500	13 200	7
l .	Юго-восток	3 400	24 000	9 600	3 400	16 600	8
l .	Юг	3 000	30 000	10 900	4 100	20 700	9
l .	Юго-запад	3 600	36000	12 600	3 800	18 500	9
l .	Запад	3 600	30 400	12 100	4 800	18 000	9
l	Северо-запад	3 600	30 000	11 200	3 600	18 000	10
за пределами БМК	Север	3 000	25 000	8 400	3 000	18 000	7
l .	Северо-восток	-	-	-	-	-	
l .	Восток	3 400	20 000	9 100	3 500	16 500	6
l e e e e e e e e e e e e e e e e e e e	Юго-восток	3 300	30 000	11 400	3 600	17 600	8
l .	Юг	3 000	24 000	9 900	3 600	16 500	8
l e e e e e e e e e e e e e e e e e e e	Юго-запад	3 500	24 000	9 500	3 600	14 400	3
l .	Запад	3 300	24 000	8 100	41000даг	н через Диадок 03.09. 26 2 010 29 G	GMT+03:00
(Северо-запад	-	_	_	· _	051de5aa-2df7-4935-a6c7-181 Страница	3173cbf2cd0

Источник: ООО «ПФК»

Financial Consulting Group

Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (5/5)

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

Ставка капитализации

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

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

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

Срок экспозиции

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

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

ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его

Коломна, Советская улица, 2/1, ш. Новорязанское (109 км до МКАД)

Орехово-Зуево, Набережная улица, 20, ш. Горьковское (82 км до МКАД)

Коломна, улица Девичье Поле, 10А, ш. Новорязанское (80 км до МКАД)

с1, ш. Каширское (80 км до МКАД), ш. Новокаширское (77 км до МКАД)

Ступино городской округ. с. Верзилово. Новое Ступино мкр. улица Петра Великого.

Чехов городской округ, Чехов, Симферопольское шоссе, 1, ш. Симферопольское (51

Анализ рынка объекта оценки,

Адрес (местоположение) объекта

стоимость

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен (1/3)

Цена предложения, Цена предложения,

руб.

30 500 000

19 990 000

115 950 000

120 000 000

1 900 000 000

руб./кв. м

44 107

47 370

75 000

80 000

98 237

39 623

98 237

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

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

1 546,0

1 500,0

19 341.0

Площадь, кв. м

691,5

422,0

Максимальное значение Среднее значение

Минимальное значение

км до МКАД)

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

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

Страница 36 из 145 Financial Consulting

Источник

https://www.cian.ru/sale/commercial/241197580

https://www.cian.ru/sale/commercial/202900590

https://www.cian.ru/sale/commercial/253464126

https://www.cian.ru/sale/commercial/240157530

https://www.cian.ru/sale/commercial/14571929

внешних факторов, влияющих на его

Анализ рынка объекта оценки,

стоимость

ценообразующих факторов, а также

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен (2/3)

Предложения по аренде торговых объектов в Московской области за пределами ЦКАДа в южном, юго-восточном и восточном направлениях Цена предложения, Цена предложения, Адрес (местоположение) объекта Площадь, кв. м руб./мес. руб./кв. м/год Источник Орехово-Зуево, Набережная улица, 20, ш. Горьковское (85 км до МКАД) 422,0 320 000 9 100 https://www.cian.ru/rent/commercial/245994445 Павлово-Посадский район, Павловский Посад, улица Кирова, 13, ш. Горьковское (50 км 264,0 180 000 8 182 https://www.cian.ru/rent/commercial/212895015 до МКАД), ш. Носовихинское (57 км до МКАД) Орехово-Зуево, улица Ленина, 127, ш. Носовихинское (83 км до МКАД), ш. Горьковское 237.0 213 300 10 800 https://www.cian.ru/rent/commercial/263210896 (84 км до МКАД) Коломна, улица Дзержинского, 4, ш. Новорязанское (102 км до МКАД) 1 163.0 10 309 999 141 https://www.cian.ru/rent/commercial/262400725 Каширский район, Кашира, Садовая улица, 25, ш. Каширское (100 км до МКАД), ш. 214.0 171 200 9 600 https://www.cian.ru/rent/commercial/242020341 Новокаширское (105 км до МКАД) Орехово-Зуево, улица Стачки 1885 года, 6, ш. Горьковское (85 км до МКАД), ш. 750,0 300 000 4 800 https://www.cian.ru/rent/commercial/244422451 Щелковское (94 км до МКАД) Серпуховский район, Серпухов, Советская улица, 87, ш. Симферопольское (78 км до 410,0 328 000 9 600 https://www.cian.ru/rent/commercial/252255156 МКАД) Воскресенский район, Воскресенск, Рабочая улица, 105, ш. Новорязанское (90 км до 210.0 7 200 126 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/260133110 МКАД) Ступинский район, Ступино, Первомайская улица, 61, ш. Новокаширское (88 км до МКАД) 432.0 259 200 7 200 https://www.cian.ru/rent/commercial/261903455 Ступино городской округ, Михнево рп, улица Вокзальная, 28, ш. Каширское (61 км до 270.0 270 000 12 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/260271129 МКАД), ш. Новокаширское (57 км до МКАД) Воскресенский район, Воскресенск, Советская улица, 9Б, ш. Новорязанское (81 км до 343,0 274 400 9 600 https://www.cian.ru/rent/commercial/253788705 МКАД) Луховицкий район, Луховицы, улица Пушкина, 125, ш. Новорязанское (120 км до МКАД) 353,3 285 000 9 680 https://www.cian.ru/rent/commercial/243608431 Орехово-Зуевский городской округ, Ликино-Дулево, улица Калинина, 8Б, ш. 702,0 315 900 5 400 https://www.cian.ru/rent/commercial/217516526 Носовихинское (74 км до МКАД), ш. Егорьевское (84 км до МКАД) Орехово-Зуево, улица Ленина, 86, ш. Горьковское (84 км до МКАД), ш. Щелковское (93 км 374,0 381 480 12 240 https://www.cian.ru/rent/commercial/261856678 до МКАД) Серпуховский район, Серпухов, улица Горького, 3б, ш. Симферопольское (68 км до 835,0 600 000 8 623 https://www.cian.ru/rent/commercial/257709649 МКАД), ш. Новокаширское (91 км до МКАД) Орехово-Зуево, улица Ленина, 44А, ш. Носовихинское (81 км до МКАД), ш. Горьковское 1 331,0 1 331 000 12 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/262731311 (82 км до МКАД) Орехово-Зуево, улица Галочкина, 30, ш. Горьковское (83 км до МКАД), ш. Носовихинское 350,0 420 000 14 400 https://www.cian.ru/rent/commercial/263211274 (83 км до МКАД) 4 800 Минимальное значение 14 400 Максимальное значение

Среднее значение

Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавиа, а также включения в стоимость налогов Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

9 455

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен (3/3)

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

Среднее значение Источник: анализ Исполнителя

Максимальное значение

8 000

2 936

Содержание

	стр.		стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных	70
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10	Приложения	72
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
Описание Объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология оценки	40		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	46		
 Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки 	47		
 Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом 	52		
 Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом 	60	Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:0	00

Общая методология оценки (1/6)

Общий подход к оценке

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

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

Подходы к оценке (ФСО №1)

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 40 из 145

Financial Consulting Group

Общая методология оценки (2/6)

Виды стоимости (135-ФЗ)

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

Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

- Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - определение прибыли предпринима через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0



Общая методология оценки (3/6)

- определение износа и устареваний
- определение стоимости объектов капитального строительства 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 = C3Y +
$$3B_{\text{oKC}}/33_{\text{oKC}} * \Pi_{\text{deB}} * (1-N_{\text{HaK}}),$$

 $N_{\text{HaK}} = 1 - (1 - N_{\text{dws}})^* (1 - Y_{\text{dws}})^* (1 - Y_{\text{acoul}}),$

где

РС – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

СЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

П_{лев} – прибыль предпринимателя

И накопленный износ объектов капитального строительства

 $\mathsf{N}_{\scriptscriptstyle{\mathsf{d}\mathsf{M}3}}$ – физический износ объектов капитального строительства

 ${\sf Y}_{\sf dvH}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (СЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства (3Вокс/33окс)
 - Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
 - метод коэффициентов удорожания (индексный)
 - метод количественного анализа
 - Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости 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 (Плев)
 - 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 (Ицак)
 - Накопленный износ общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
 - Физический износ ($N_{\text{физ}}$) потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
 - Функциональное устаревание (У_{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 (У_{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

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

Общая методология оценки (4/6)

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Общая методология оценки (5/6)

Методология определения стоимости прав на земельный участок

- В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№568-р от 06.03.2002 г. и №1102-р от 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки
- > Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов
- Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода
 - Метод сравнения продаж. Данный метод применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков. Метод сравнения продаж является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж объектов-аналогов
 - Данный метод используется при наличии достоверной и достаточно полной информационной базы по продажам или предложениям земельных участков
 - Метод распределения. Данный метод применяется для застроенных земельных участков. Метод распределения применяется для оценки застроенных участков. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов
- расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства оцениваемого земельного участка
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

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

расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства, соответствующередан нереб Диваек 03:09:2021к11289-GMTy-03:00спользованию оцениваемого земельного участка

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

Стоаница 44 из 145

Общая методология оценки (6/6)

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на объекты капитального строительства, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства на соответствующий коэффициент капитализации доходов от объектов капитального строительства
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на объекты капитального строительства за соответствующий период времени
- расчет рыночной стоимости прав на земельный участок путем капитализации земельной ренты
- Метод предполагаемого использования. Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход. Метод предполагаемого использования также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности

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

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

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

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

Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 45 из 145

Обоснование применимости подходов к оценке

Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

- Затратный подход
 - В соответствии п. 24 в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
- Сравнительный подход
 - В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Доходный подход
 - В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи

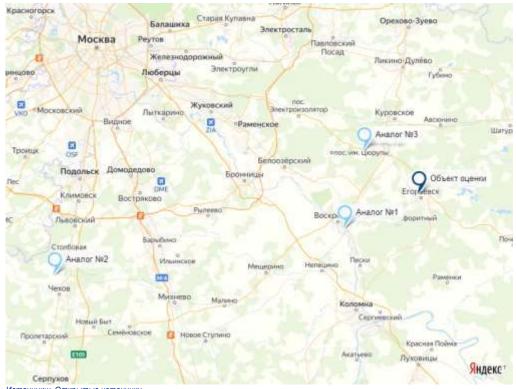
- Выбор подходов для оценки Объекта оценки:
 - Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного и доходного подходов
 - Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение Объекта оценки и его техническое состояние, однако не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Объект оценки относится к недвижимости коммерческого назначения, способной генерировать доход, учитывая это, а также то, что Исполнителем было обнаружено достаточное количество информации, для определения стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, Исполнителем было принято решение не применять затратный подход
 - Таким образом, для оценки рыночной стоимости Объекта оценки, было принято решение применять сравнительный и доходный подходы
- **В** рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
 - Сравнительный подход метод корректировок
 - Доходный подход метод капитализации по расчетным моделям
- ▶ Выбор подходов для оценки земельного участка в составе Объектов оценки:
 - Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
 - Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки земельного участка методами в рамках сравнительного подхода
 - У Исполнителя отсутствуют достоверные данные о затратах на освоение и инфраструктуру для участков, подобных оцениваемому, что не позволяет полноценно применить методы в рамках затратного подхода. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять методы оценки земельного участка в рамках затратного подхода
- Таким образом, для определения справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки, было принято решение применять сравнительный подход

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 46 из 145 Financial

Consulting

Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки (1/5)

Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., Воскресенск, Заводская ул., 9Б Объект-аналог №2: Московская обл., г.о. Чехов, д. Покров

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки

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

Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

14 332 000 руб., НДС не облагается

Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки (2/5)

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов						
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3		
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4	Московская обл., Воскресенск, Заводская ул., 9Б	Московская обл., г.о. Чехов, д. Покров	Московская обл., р-н Орехово- Зуевский, с. Хотеичи (Соболевское с/п)		
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)		
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия		
Площадь земельного участка, кв. м	5 216	1 100	1 639	1 000		
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли		
Наличие ГПЗУ/ИРД	отсутствует	имеется	имеется	отсутствует		
Наличие зданий подлежащих сносу	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют		
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка		
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность		
Дата предложения	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021		
Цена предложения за объект, руб., с НДС не облагается**		4 800 000	5 950 000	4 000 000		
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		4 364	3 630	4 000		
Контакты		7 916 919-31-05	7 904 755-03-05	7 900 518-60-88		
Источник*			https://www.avito.ru/moskovskaya_ob last_chehov/zemelnye_uchastki/ucha stok_16.4_sotpromnaznacheniya_1 808051724			

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 48 из 145

^{*} Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

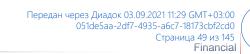
^{**} В соответствии с ст. 146 НК РФ земельные участки в собственности не облагаются НДС

Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки (3/5)

Расчет справедливой стоимости земельного учас	Расчет справедливои стоимости земельного участка						
	Оцениваемый земельный						
Параметр	участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3			
Цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается		4 364	3 630	4 000			
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность			
Корректировка на передаваемые права, %		-	-	-			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 364	3 630	4 000			
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо			
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 364	3 630	4 000			
Дата предложения	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021			
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 364	3 630	4 000			
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения			
Корректировка на тип цены, %		(9,64%)	(9,64%)	(9,64%)			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3 943	3 280	3 614			
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4	Московская обл., Воскресенск, Заводская ул., 9Б	Московская обл., г.о. Чехов, д. Покров	Московская обл., р-н Орехово- Зуевский, с. Хотеичи (Соболевское с/п)			
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)			
Корректировка на местоположение, %		-	(9,1%)	(9,1%)			
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия			
Корректировка на линию застройки, %		-	-	-			
Площадь земельного участка, кв. м	5 216	1 100	1 639	1 000			
Корректировка на площадь, %		(14,7%)	(11,1%)	(15,5%)			
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли	для размещения объектов торговли			
Корректировка на вид разрешенного использования, %		-	-	-			
Наличие ГПЗУ/ИРД	отсутствует	имеется	имеется	отсутствует			

(9,1%)

Корректировка на наличие ГПЗУ/ИРД, % Источники: Анализ Исполнителя



(9,1%)

Consulting

Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки (4/5)

Расчет справедливой стоимости земельного уча	асчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)					
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3		
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка		
Корректировка на наличие коммуникаций, %		-	-	-		
Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %		23,8%	29,3%	24,6%		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3 058	2 409	2 776		
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,360	0,292	0,348		
Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		2 748				
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается		14 332 000				

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки (5/5)

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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

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

- Корректировка на линию застройки: оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ Корректировка на площадь объекта: как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Расчет корректировки производится на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АВN-Group от 11.01.2021 г., стр. 19. Зависимость коэффициента от площади строится по уравнению: у = 0,7761x^{-0,102}. Подробный расчет приведен в таблице далее

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	
Площадь объекта, кв. м	5 216	1 100	1 639	1 000
Коэффициент	0,32	0,38	0,36	0,38

Источники: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 51 из 145

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (1/8)

Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов леноград Петушки Мытищи Орехово-Зуево огорско Москва • Балашиха Электросталь Одинцово Ликино-Дулёво 63 Шатура VKO ораменское COSF Объект оценки Подольск DME Дмитр Воскресенск Аналог №2 Чехов Михнево Аналог №1 Аналог №3 Луховицы Серпухов Ступино Пущино ротвино Кашира Зарайск

Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Коломна, мкр. Щурово, ул. Цементников, 3 Объект-аналог №2: Московская область, Коломна городской округ, Нижнее Хорошово село, ул. Центральная. 1

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

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

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов Объект-аналог №2 Параметр Объект-аналог №1 Объект-аналог №3 Объект оценки Фото Российская Федерация, Московская Московская область, Коломна Московская область, г. Ступино, Местоположение область, Коломна, мкр. Московская область, городской городской округ, Нижнее ул. Петра Великого, стр. 1 округ Егорьевск, город Егорьевск, Щурово, ул. Цементников, 3 Хорошово село, ул. улица Советская, дом 4, строение Центральная, 1 Линия застройки 1-я линия 1-я линия 1-я линия 1-я линия 3 320.9 1 495.9 Общая площадь, кв. м 731.0 550.0 Тип объекта здание торгового назначения здание торгового назначения здание торгового назначения здание торгового назначения Передаваемые права собственность собственность собственность собственность Инженерно-физическое состояние хорошее хорошее хорошее хорошее Наличие парковки имеется имеется имеется имеется Тип планировки преобладает зальная преобладает зальная преобладает зальная преобладает зальная стандартная отделка в рабочем стандартная отделка в рабочем стандартная отделка в рабочем Состояние отделки стандартная отделка в рабочем состоянии состоянии состоянии состоянии 2 282.0 1 033.0 Площадь земельного участка, кв. м 5 216,0 4 724,0 Передаваемые права на земельный участок собственность собственность собственность собственность коммуникации подключены Наличие коммуникаций коммуникации подключены коммуникации подключены коммуникации подключены Наличие особых условий арендный бизнес арендный бизнес арендный бизнес отсутствуют 03.09.2021 03.09.2021 Дата предложения 03.09.2021 Цена предложения, руб., с НДС 60 000 000 37 500 000 120 000 000 Цена предложения, руб./кв. м, с НДС 82 079 68 182 80 219 7 901 221-01-91, Ссылка* 7 904 566-84-04 7 901 221-58-38.

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

257653971/

https://kolomna.cian.ru/sale/commerc https://ozery.cian.ru/sale/commercial/ https://www.cian.ru/sale/commercial/

ial/255402456/

Страница 53 из 145 Financial Consulting Group 240157530/

Скорректированная стоимость, руб./кв. м

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (3/8)

Определение справедливой стоимости сравнит	гельным подходом			
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС	·	82 079	68 182	80 219
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество прав, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		82 079	68 182	80 219
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		82 079	68 182	80 219
Особые условия	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Корректировка на особые условия предложения		(8,0%)	(8,0%)	(8,0%)
Скорректированная стоимость, руб.		75 513	62 727	73 802
Дата предложения	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		75 513	62 727	73 802
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(9,2%)	(9,2%)	(9,2%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 563	56 954	67 010
Местоположение	Московская область, Егорьевский	Московская		Московская область, г. Ступино, ул.
	район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	область, Коломна, мкр. Щурово, ул. Цементников, 3	городской округ, Нижнее Хорошово село, ул. Центральная, 1	Петра Великого, стр. 1
Экономическая зона / направление	д. 4, стр. 4 за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Корректировка на местоположение, %	за пределами вімік (А-106)	за пределами вікік (А-106)	за пределами вічік (А-100)	за пределами вик (А-100)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 563	56 954	67 010
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию застройки, %	משחשונ מ-ו		תוחחות מ-ו	תוחחות ה- ו
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 563	56 954	67 010
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	COOCIBETHIOCIB	-	-	COOCIBEIIIOCIB
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 563	56 954	67 010
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
Корректировка на наличие коммуникаций, %	nommy, minagram nograme to the	-	-	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 563	56 954	67 010
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	731,0	550,0	1 495,9
Корректировка на площадь. %	•	(14,3%)	(16.8%) Передан через Диадок 03	·
,, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		(I Іередан через Диадок 03	3.09.2021 TI:29 GMT+03:00 /

58 755

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

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

Страница 54 из 145 Financial Consulting

Удельный показатель, руб./кв. м, с НДС

Справедливая стоимость, руб., округленно, с НДС

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (4/8)

Определение справедливой стоимости сравнит	ельным подходом (продолжени	ne)		
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв.	м -	-	-	-
Площадь цоколя, кв.	м -	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв.	м 1 891,3	731,0	550,0	1 495,9
Площадь выше 1-го этажа, кв.	м 1 429,6	-	-	-
Корректировка на этажность, %		(3,0%)	(3,0%)	(3,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		56 992	45 988	59 921
Тип объекта	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
Корректировка на тип объекта, %				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		56 992	45 988	59 921
Инженерно-физическое состояние объектов	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на инженерно-физическое состояние объектов, %		-	-	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		56 992	45 988	59 921
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие парковки, %		<u>-</u>	<u>-</u>	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		56 992	45 988	59 921
Тип планировки	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
Корректировка на тип планировки, %		-	-	_
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		56 992	45 988	59 921
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0	2 282,0	1 033,0	4 724,0
Корректировка на площадь земельного участк, руб./кв. м		-4 262	-845	-4 361
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		52 730	45 143	55 560
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м		<u> </u>	<u> </u>	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		52 730	45 143	55 560
Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торг)		31,5%	29,2%	25,3%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,301	0,324	0,375

Источники: Анализ Исполнителя

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

Financial Consulting

Group

51 144

169 850 000

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (5/8)

Параметр

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 объектаманалогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ Корректировка на особые условия: все объекты, которые использовались в качестве объектов-аналогов, представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку

определение корректировки на осообіе условия						
Название	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Условный операционный доход оцениваемого объекта	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования*	%	15,26%				
Период дисконтирования	-	0,16	0,83	1,83	2,83	3,83
Фактор дисконтирования		0,98	0,89	0,77	0,67	0,58
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	65	91	80	71	63
Дисконтированные денежные потоки объекта- аналога	тыс. руб.	98	91	80	71	63
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	370				
Текущая стоимость денежных потоков объекта- аналога	тыс. руб.	402				
Корректировка, %		-8,0%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Proposition 1	011011011110
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 343, табл. 231, стр. 363, табл. 245	
Коллективное мнение оценщиков	8,90%
Коллективное мнение банкиров	8,30%

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 43

Среднее, %

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

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

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Страница 56 из 145
Financial

Group

Значение

10,41% **9,2%**

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (6/8)

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

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

$$K = \sum A_i * C_i$$

где

- К безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
- Д_i доля і-го этажа от общей площади объекта
- С_і удельная стоимость кв. м і-го этажа
- Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{\mathrm{K}_{\mathrm{OII}}}{\mathrm{K}_{\mathrm{AH}}} - 1\right) * 100\%$$

где

- $K_{
 m ou}$ безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- К_{ан} безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,80, рассчитанный следующим образом: 1/1,25
 - Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,93, рассчитанный следующим образом: 1/1,08
 - Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0.90. рассчитанный следующим образом: 1/1.11

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

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

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

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

Параметр	Оцениваемы й объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		60 000 000	37 500 000	120 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	3 320,9	731,0	550,0	1 495,9
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	5 216,0	2 282,0	1 033,0	4 724,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,57	3,12	1,88	3,16
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		-1,55	-0,31	-1,59
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Сзу)	2 748			
Корректировка, руб./кв. м		-4 262	-845	-4 36 ⁻

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

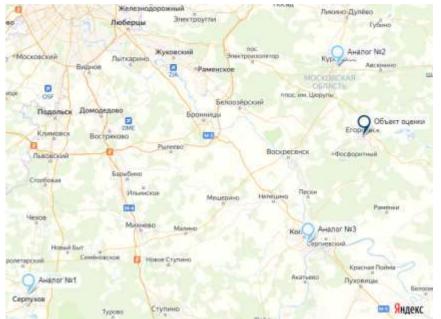
Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (8/8)

Определение справедливой стоимости сравнительным подходом		
№ Параметр	Значение	Комментарий
1 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	169 850 000	
2 Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	14 332 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в
		рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	155 518 000	
4 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	129 598 000	п. 3 / 1,20
5 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	143 930 000	п. 2 + п. 4
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС	143 930 000	

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (1/10)

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1 Объект-аналог №2: Московская область, Орехово-Зуевский г.о., Куровское, ул. Кирова, 22 Объект-аналог №3: Московская область, Коломенский г.о., Коломна, пр-т Кирова, 24

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

Общие предположения по объекту

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\Pi B \Pi = S \times C_{\circ}$$

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

Расчет арендной ставки представлен ранее

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки в рамках доходного подхода

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

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

Источник: Анализ Исполнителя * По данным ABN-group

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

60

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (2/10)

состоянии

03.09.2021

7 901 221-01-91

Краткое описание оцениваемого объекта и объектов-аналогов						
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3		
Фото						
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1	Московская область, Орехово- Зуевский г.о., Куровское, ул. Кирова, 22	Московская область, Коломенский г.о., Коломна, пр-т Кирова, 24		
Тип объекта	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение		
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	1-я линия		
Общая площадь, кв. м	3 320,9	590,0	500,0	1 145,0		
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда		
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		500 000	500 000	1 370 000		
Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС		10 169	12 000	14 358		
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно		
Этаж расположения	2, техэтаж	1, 2 этаж	1 этаж	2 этажа, подвал		
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется		
Тип планировки	преобладает зальная	смешанная	смешанная	смешанная		
Инженерно-физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем	стандартная отделка в рабочем	стандартная отделка в рабочем	стандартная отделка в рабочем		

Источники: Анализ Исполнителя

Дата предложения

Контакты

Источник*

состоянии

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 61 из 145

nacheniya_500_m_2191076613 odnogo_naznacheniya_1145_m_192846

состоянии

03.09.2021

/259828189/ heskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naz skaya_nedvizhimost/pomeschenie_svob

7 925 111-13-49

https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial https://www.avito.ru/kurovskoe/kommerc https://www.avito.ru/kolomna/kommerche

Group

состоянии

03.09.2021 7 958 751-77-88

8283

^{*} Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (3/10)

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		10 169	12 000	14 358
Площадь, кв. м		590,0	500,0	1 145,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %			_	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 169	12 000	14 358
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		<u> </u>	-	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 169	12 000	
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Корректировка, %		-	-	- !
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 169	12 000	14 358
Дата предложения	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021	03.09.2021
Корректировка, %		-	-	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 169	12 000	14 358
Тип цены		цена предложения	цена предложения	•
Корректировка, %		(9,2%)	(9,2%)	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 234	10 896	
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1	Московская область, Орехово- Зуевский г.о., Куровское, ул. Кирова, 22	коломна пр-т кирова 24
Экономическая зона / направление	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Корректировка, %				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 234	10 896	13 037
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	1-я линия
Корректировка, %			10,0%	,
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 234	11 986	
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	590,0	500,0	
Корректировка, %		-	। Іередан через диа <i>д</i> ————————————————————————————————————	док 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 ia-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0
Источники: Анализ Исполнителя				Страница 62 из 145

Financial Consulting

Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (4/10)

- ·				
Расчет величины ставки аренды (прод	олжение)			
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 234	11 986	13 037
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	381,7
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3	290,0	500,0	381,7
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6	300,0	-	381,7
Корректировка на этажность, %		1,0%	(1,0%)	(3,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 326	11 866	12 646
Тип объекта	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 326	11 866	12 646
Инженерно-физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 326	11 866	12 646
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 326	11 866	12 646
Тип планировки	преобладает зальная	смешанная	смешанная	смешанная
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 326	11 866	12 646
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Корректировка, %		<u>-</u>	-	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 326	11 866	12 646
Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торг)		10,2%	20,2%	12,2%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,427	0,216 Передан через Диадс	0,357 ок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00

11 060

Financial Consulting Group

Страница 63 из 145

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (5/10)

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

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 43

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 343, табл. 231, стр. 363, табл. 245	и
Коллективное мнение оценщико	в 8,20%
Коллективное мнение банкиро	в 7,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости. расположенных на территории Московского	12.27%

Источник: Анализ Исполнителя

Среднее, %

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

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

$$K = \sum A_i * C_i$$

где

9,2%

- К безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
- Д_і доля і-го этажа от общей площади объекта
- С_і удельная стоимость кв. м і-го этажа

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (6/10)

Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- К_{он} безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{
 m aH}$ безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,80, рассчитанный следующим образом: 1/1,25
 - Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,93, рассчитанный следующим образом: 1/1,08
 - Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,90, рассчитанный следующим образом: 1/1,11
- ▶ Корректировка на тип объекта: все объекты-аналоги и оцениваемый объект принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилое помещение торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ Корректировка на инженерно-техническое состояние здания: здания, в которых расположены Объект оценки и объекты-аналоги, находятся в сопоставимом инженерно-техническом состоянии, следовательно, не требуется применение корректировки
- Корректировка на наличие парковки: оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, обеспечен парковкой перед зданием, в котором расположены сдаваемые в аренду помещения, введение корректировки не требуется
- Корректировка на тип планировки: оцениваемый объект, так же как и все объектыаналоги, имеет смешанную планировку (преобладает зальная), введение корректировки не требуется
- ► Корректировка на состояние отделки: данная корректировка определяет различие в состоянии отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов. У оцениваемого объекта и у всех объектов-аналогов отделка в рабочем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

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

Источник: Анализ Исполнителя



Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (7/10)

Прогноз уровня загрузки

- Для расчета уровня загрузки использовались следующие источники и значения:
 - Согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2021 г., стр. 47), средняя величина недозагрузки торговых объектов, расположенных за МКАД, составляет 19,15%
 - Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 31, табл. 3), средняя величина недозагрузки торговых объектов в Московском регионе составляет 11.1%
- ▶ Для расчета использовалось среднее значение, которое округленно составило округленно 15,1%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Прогноз расходов

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

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

Расчет ставки дисконтирования

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

$$R_{o6} = R_{6.p.} + R_p + R_{H.n.} + R_{и.м.}$$
,

где:

- R_{об} общий коэффициент дисконтирования
- R_n 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 ОФ3-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность по ним составила 7,36%
- ▶ Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{H,\Pi} = R_{6,n} * T_{9KC\Pi} / 12$$

гле.

- R_{н.п.} премия за низкую ликвидность
- R_{б.р.} безрисковая ставка
- Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00
- Т_{эксп.} период экспозиции объекта на рын бабе за 2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0



Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (8/10)

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

Расчет премии за специфическии риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск:						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск:						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	3	-	-	-
Взвешенный итог		5	6	-	-	-
Сумма	11					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	1,38					
Итоговая премия за риск	1,38%					

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

Источники: Анализ Исполнителя

Источники: Анализ Исполнителя

В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,26%

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

Определение нормы возврата на капитал

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

$$R_{\text{возв}} = R/(1+R)^k-1$$

где:

- $R_{\text{возв}}$ норма возврата капитала
- R ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru) срок службы здания равен 125 лет. Фактический возраст здания - 14 лет (2021 год - 2007 год). Соответственно, оставшийся срок равен 111 лет (125 лет – 14 лет)
- Таким образом, норма возврата соствредан 4000 ДОДО 097/09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 67 из 145 Financial Consulting

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

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	2007
Нормативный срок службы, лет	125
Год оценки (ПП)	2021
Оставшийся срок службы, лет	111
Ставка дисконтирования, %	15,26%
Норма возврата, %	0,00000218%
Источники: Анализ Исполнителя	

Определение долгосрочного темпа роста

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

Итоговый расчет ставки капитализации

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Расчет рыночной стоимости доходным подходом представлен таблице далее

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

Определение справедливой стоимости оцениваемого о	объекта доходн	ным подходом
№ Параметр	Значение	Комментарий
1 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	162 840 000	
2 Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	14 332 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	148 508 000	п. 1 - п. 2
4 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	123 757 000	п. 3 / 1,2
5 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	138 089 000	п. 2 + п. 4
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС	138 089 000	

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

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

138 089 000 руб., без НДС

Содержание

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

Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Bec	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	143 930 000	0,5	
Доходный	138 089 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно, без НДС			141 010 000
земли населенных пунктов, разрешобъектов торговли, общая площадь	гь земельного участка, категория земель: енное использование: для размещения ь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская вьевск, ул. Советская, кадастровый номер: ь, НДС не облагается		14 332 000
общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес	. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый		126 678 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

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

141 010 000 (Сто сорок один миллион десять тысяч), без НДС, округленно, в том числе:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: 126 678 000 (Сто двадцать шесть миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч) руб., без НДС, округленно
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: 14 332 000 (Четырнадцать миллионов триста тридцать две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 71 из 145 Financial

стоимости объекта оценки

Содержание

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



Декларация качества оценки

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

Генеральный директор

ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик





Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 73 из 145

Список используемой литературы

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

- Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2020 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2020 г. Нижний Новгород
- Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки, часть 1, под ред.
 Лейфера Л. А., 2020 г. Нижний Новгород
- Справочник оценщика недвижимости-2020, Земельные участки, часть 2, под ред.
 Лейфера Л. А., 2020 г. Нижний Новгород

Полисы страхования ответственности (1/2)

при осуществлени	ТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО Л И ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
(Properties of the Control of the Co	тол на основание писыванного Завателна на н крудочноского лица при ссущаствление съ бустовлениую плату (страновую премен) пр тить страновое возмещение в пределах уст	веступления гостоками Дог	лообом събиняетия сАмия м иминаля нося неселентями Теховобом содиция
утвериденными Страковыми Договору и валикотоя его не страковажения но огразорочны	ем и действует в составтствие с Травнейо им 00.11.2016; (дапос по темпу «Травней» отнавленией частью. Въземностеприятель сторя 6 настраждем Договором, регубируются Правия темо, Страноватите подученующим, что по акто-мейо из поткоминей настраждет Договор и Посмосом.	странованияму. Правила стра и по настоящему Договору (п таки странования:	реке и одитинасти) и нето Асхоли повтова ъбливающи и нестоятний
СТРАЗОВЕРН	AO -Arti-delCoperationese Prometous Gegenative, 115/62 r. Moresa y sheet 77:3308/54, 6787 7725/3001 pt: 4870191000130000085 e.AO -Article Sa r. Moose, an 30:00181020000000000		
CTPAZOBATERIo	БИК ЗАКСИБОЗ Общество с ограниченной отпотственнос 108840, пород Москва, город Тромы, Акад Моне 773658000	гью «Группа Финансового в вмеческая готомдах, дом 6,	Сонсультированию эт подраж пом 8 км 3
смое действие договом	Настонция Дигвор вступает в ситу с 00 чег декабря 2021 г. вспосительно, Указанны Договов в Правит стросования первод оградитем Правитами страновичен	й в настоящим раздиле со:	ок веляетов для целой настоящего
СТРАКОВАЯ СИМА, раватъј ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Отрековае кумми составляет: 801 800 000 Лемае отвественносте на один страваем //мент ответственности по есименцения случана, принятилейским в лечению кропо д	й случай на установлен (от грановых и ивых расходов	сутствует) Опракователя по есям отвиновыя
OFAHLIKIA	суммы Франциом не установлена (отсутствуют)		de escucionado do misso de escu
СТРАХОВАЯ ЛРЕМИЯ.	Отражовая премя по нагтенцину Договору и догныя быть оплачена Страхователом го Стражовщика 5-ю взексами в следующем по	утям безналичного перечесли	seum na patrenteus cert zeur n catro
	2 50000	чно прекращает свое действи биз направлиния Отраков пустороннего поглащения и р сть страковой приним за вое	нь, сх дэн, следуещить за последней штали: уведомления с досрочном историения допохорю. Отражжатели
4.0	страхование, на основания снята Страховир В стрчае облаты страковой премии в с Страховири возвращает получениую сум получения. При этом Страховири мивет дейстрацияли страховием.	на. Оуния меньция, чем приц уу Странователе в точане, право удержить честь прав	усметрено в настоящем Договоре 15 (Потнадшаги) дней с делы не мен за жувена, в теление изтория
OGSERT STPARSBAHMR	Объектом странования вального не некушет посторы ентерног Страноватий», к не проведение жимен интерносом Выглария не проведение жимен ута сърщества ответственности за пренимание вреда за наружение трабование верат за объекти наружение трабование верат не объекти деятельности. В) разоно включителение за завилятельными вму трабованиями (призм ответственности, за пренимание согрото за стратотивательно, за пренимание согрото за	княния с. А) рессом наступл вим Застрасованной деят ним Застрасованной деят пристаненным интерасом Та в федеральных стандартов оденровой деятельности, розледенных судебных и изы к, притирянный с відам трасован по договору стано-	емия ответственности за пречинения перрамения Странователия договора етичести: В рассове необлужения интралегичественного в репутичения ствераются и правит односно- ствераются и правит односно- и россидаре Странователия, а симы з наримая вредя, ресе неступления Аваней.
CTFAXOBOŘ PHOX	Становный рассов потентия продуставля станования рассов потентия продуставля по инстинции дамного применя, по него станования дамного придостиния обращения не проведения сидения рассовательный в соответствена с п. 3.1,2 об Правил с бытадоприводательный рассовательный образовательный с пробования, в экон деятельные сисы, требования, образоватили формации предоставля предоставляющей деятельный предоставляющей деятельный предоставляющей деятельный предоставляющей спередоставляющей деятельных соорданственный бытадомными деятельными стробования в социальщейся среде деять требования в социальщейся среде деять	вые објавтените страна фан Објавтените страна Осваните приточне (ака, регитотно) е регутати и и постранавани фитопански транава (приточне и постранава (приточне и постранава и постранава и објаваје и остранава и објаваје и остранава та остранава	наступиваем испортот проведится вания, в состептствие с Тіравопрам, турборжною с замоварнию от проведится нарушення Страхователем деговором орган страхователем деговором орган страхователем деговором тобънсост, при усховам, чтс Страхователем дебровольно за мо усях ве причинения вреда, макто морго з ми убежденнями страхователем; от организация организация деговором от организация организ

	SACROPARTECIANOS WARRENES INC. FRO	agreed 3-x imper ner-	ориод с 1 тевири 2020 г. по 31 докабря 2021 г. јобе дат с даты реокумини респоявани Доповори.
CTPAXORORI CYPYAR	разделим «СТРАКОВОСУ Страковщими произветст вотпрых наменов: в разу Страковщими осуществе водилиственные неофедира требовшимими јеслива, гр исторого застраковам по остгосовани осуществе о визведитем ороду ител о визведитем ороду ител	РИОН» настинал страновую выгла напите Застранови на выполну стра ления гурибных и станцинал) и еспи учения и также раски напите раски напите раски напите раски напите раски напите раски напите на напите на напите на напите на напите на на на на на на на на на на	завенным в т. 3.1.3.2 Правит страсования градувающими то Дотовор, в наступными асторы всениями сбещеност уг Выгодалиробритаточны, оред вырушественными антереса выер давтной всений страсования страсования интереса выер давтной страсования страсования страсования наступными страсования страсования наступными в пред расс вступными страсования наступными тот этом рассоры справоднительно такжет на треу условия что томое рассоры справоднительно такжет ры пресенерень с цетью отключеть тре божение (незы, претигально, наделения.
оценочная двятильность	Профессирнальная данта объектов въдная рыестной Согрудневами Страновате довтельности которым ил 20 07 1988 г. № 138-45 «С дожинанемия, выготом по-кажему тауматого дога	ънесть сопрудняти пите иной, предусм се презначается сце феоретиновитель, са б оценовизи детем сцея работу в преди вода, заключенного	в Страизветети, недавиточни на установления в сонзавление отгранной фасоральными стануациями сарина, основаети, націям – факленския лица, право осуществления заричичной законна граспирация уреблажнями станий безурезичного законня от панести в Распирас Омуррация» (в наменениями втим объщения профессиональной (партичной) давтитачности илия объщения профессиональной (партичной) давтитачности осущениями осущениями профессиональной (партичной) давтитачности осущениями осущениями профессиональной (партичной).
HCKERONEHHER AS CTPAROSAME	По нестоящему Договору позмещения вреде, учеств	ггранционие не гро еще и п. 3.7. Прави	водится (не распространчется) на требивания, грепинани, исхи-
СТРАКОВОВ ПОКРЪПИК	По настоящему Договору рекламент укалор частворобратичная Странователя, стучаем (роле да рассоды по укало пробеное да постраниваем то постраниваем то постр	, причененный трет рассиды те греду рассицы со веде внее события приз выше события приз вышению гративия в рассицы Страко вознешдений при рассиру Страковом и в сумму страковом	ьни педан (Диладанднойрогателина); адартитьный кансанием Обитатично-ста и (писнен вынавнос- нее в правленые органиру дал то прадпотительных отрасовы- нее отрасовыми отручен и консандамии подпотительных отрасовы- ей старовыми отручены убитил, вътеги, салабичными старотительности за прачинения изгари- ватели, отрасовыми отручеными отрученности отрасователя и възграфијательности от правительности за прачинения изгари- ва различения от частупульными отчестивности от прачинения и в правительности на полочностих бознащения на подпожения бити- ктолицания на полочностих бознащения на подпожения бити-
прива и овизанности стором	Отражователь обнами и прадъмательно протовных тротимом поциям и треод причен обстоительств и варесу Рассийском бидео	ре обхадумение или нева тротьех г ривенью срок в ги- вация т10162 г. Мо наступление стра длястноен Странов	обстоятельств. моторые могут поогуметь аставшения для, и техней пот представить Странавитьми отко- тамы, и техней представитьми Странавитьми отко- съченного выдо сообщень, е объятьм Странавиции у руковичен детамі событьми со отчеть выбрайшействи интегне по почто т совах, ут. Шэйстонны, д. Эт., т.р. Б., чакоть стучна призаветт начитату странавить зацимациями.
	200 000 000 Симине 200 000 000 Дием выплаты Стрековог Стрековей: Акт осспвени Стрековейия, укружения	Срок и порявдо перажанетом в Со куторов годитель Страклавого Аста, возмощения счита етой Страковщимо в неибходивные	к пестоты отгорованиямуте откронения допочнительно и угладания стором о произе выплагы странорого возмедония весто имору ("Отросовотном и Отрановационы на отнежения на в побрасоручна на ботив 30 (предатат дией отклужения от отклужения от производительной и от не в течение 10 Цесство рабочих дией посто получения дая рациями острока о выглага, указанные в Правил угладных отросования.
TEPPHTOPHIA CTPAXOBAHMA	Российская Федерация		
порядок разрешения споров	дазрешенотся в теченее 1: В случая исли Оттроны	5 (почнадыргы) доой на пришту к сонта	ут между Оторонами по настоящему Диговору и в сакан с ни с момета получано глошивной протинами. выними, аки сперы рассматриваются в порядая, установтично о месту нахоодичия Строспация.
SAKFICHETETHINE CONCONDINE	Наплонавий договор осоги живиллира имент прина Перечина представитиля - Типшарне Танифей Сири - Клешевин Антисанда К Перечина представитиля - Састериов Наталья Нее Любые азменятил и дого простой процентой фор	влее в 2 (дерх) опое окух вредическую и Страковирева, отве завен, при. +7 (480) бессиваем, при. +7 (Страковителя, от экзамена, от потта окамена, от потта окамена, от потта окамена, от потта	мельции на рушкими выми, по идиниму для канадай на Спорон. Об ому. «станочный за ваменидарятьне со Стражовеленные 17.86-86-90 для б. С. б.с. за почта. Рединера "Пареднегитель" по «Ред) "Пой-86-90 для б.с. т. за тента. Подпитальной «Пареднегитель» от применения применения по трановидающей применения применения применения от применения от му должного честь, честь, честь не внере далилиелегичных соотвешений применения честь.
печеложения	Sasenesse Crpaxosare Dyamera ctpaxosares	or was compared as not	техновительности держарная АО «АльфаСтрахование» об рузнататься АО «АльфаСтрахование»
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество є отрани Фанансового Кансультир	102 11 2016 ensergement		TP AXOBILINE I/O "Ans. de C Traxing Line"
в года Генераганого ди деяствующего на основани	percent Carpingle Apress		rous Pacetorroys Prostrates actions action Copressor

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

Страница 75 из 145

Financial Consulting Group

Полисы страхования ответственности (2/2)

CTPAXOBAHMЯ OTI	Nx0991R/776/90197/19 ВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	СТРАХОВАНИЕ
Moone		27 Horeign 2019 I
странавим власттвенно- обмустом за обусловно- страно, выглатись, стран Настимуей Догакор заиг утвержуенными Странов Догакору и меняетия его страновивания, не отнащее приножения настоящей выполнять. В случае, есо	ости извещания при осуществление ищим-чески данитильно- ерес ответу (страноваре, правине) при неступноми правд- шени ответствения и правиты и при неступноми правд- ском правиты и правиты и правиты и образоваться странова ципали 22-11-20-5°, (дание по тексту «Трановая спроизве- циями 22-11-20-5°), образоваться правиты и правиты правиты интелественный места. Выполностьющения спроизвети и неступноми правиты правиты правиты правиты правиты правиты и Деговор, Отрановатить пединерация, что петруног в шеное свой рег питивовачей категорали деговора прила	мание отниставанности сиденция в и выплетом договором от правие от относту Абргинород, том инправор Сумасимация съотранности настипация Договором события утрановата договором страновани среми этрановата отнистрановата съвтама графическиматьной управления трановатом и информация отпивата и отниция Договоро правия и обязаннясти и инмен установа управила странования, штановатия с нама и обворятся транования, правилающительную сигу, правилаются постаную договата правоснатия, правилистатьсямую сигу, править Транования, правилистатьсямую сигу,
WARRY CONCRETE HER HELTER		
стехковция	AD -Anti-pactyperseases Procession - Replacement, 115162, r. Mocasa, yri. Litefons West 711008654, 8781 772001001 pic 467014109013000000365 at AD -Anti-pa-General r. Mocasa, et 3017161000000008881. GMO 044035800.	жил, д. 21, стр. S.
CTPAXOBATE/%	Оценция Септенце Артом Дметривонч	
сиси действия	Appec personnel was MHH, 508101153461	
договора	декабри 2021 г. выпочительно. Указанный в настояще	нут 1 жеври 2000 г. и действует по 23 часа 58 кверт 31 м пункте орок мелестоя для целей настоящего Договора и рядок трепрацения настоящего Договора оградски
СТРАКОВАЛ СУММИ. РИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страинева сумма составляют: 101 888 000.08 руб. с Яжимт ответственности на один страховой случай Ламит ответственности по возмещению субебщ	Сто парих миципили рублий 00 хотеле) на установлени (устаучетвуют) и о <u>ими, реголора</u> Супционалитили по исве откратовых настоящихо Доковора, осотавляют 70% сет оправлено
GENTRAL	Францина не остановлена (отпутствует)	ACCOMMODITY - DICTOR STREET, AVELOUGH CONTRACT
СТРАЗОВАЯ ГРЕВЫЯ,	Спраховая превыя по настоящему Договору составля воговов) и договне быть оплачена Спраховелелем пут воску Спраховацияя 3-мм ваносами в следуещем порти	чені Выхналогиного теречнісления на распетный счет иги и
	Взекс Сумма, јуб. 1 23000 Дведцить две тыончи рубле 2 22000 Дведцить две тыончи рубле	Ottor-essentia a opos pri di 60 someni 1 mesagos 2000 r.
	последний автоматически доорично прекраздат свою оплаты очередного выхосо, боз направления Стрыхов баз подписамом двухторичного согладения о распора Страховиряму часть, страховой правми за время, а то счето Страховирию. В случае потаты страховой провики в суднем меньция!	комира и к срои, придуклитериений настоящие Договором деятиме, од име отвершения за воготериения деятем втами учероменения од догорочения растириения деятем нечения договора. Страмарителия сраи этом объящи сихиатем нечения исторого дийстивали от страмаритем, на роскования нечения исторого дийстивали Договори. Страмавиция нече 16 страмаритем в настившем Договори. Страмавиция нечения 16 страмаритем деятем догом он получения. Страмавиция нечения 16 страмаритем деятем догом он получения. Страмавиция нечения 16 страмаритем деятем догом он получения. Страмавиция нечения по страмаритем деятем догом он получения. Страмавиция нечения по страмаритем деятем догом он получения.
DESERT CIPARDRAHEN	Объектом странивания малжется инущественным него (Страниватилу) по облагатильствам, можнуващами в доховор на профенен оцении, и физір тратьми и непредведенным ордебных и иных расходов Страния.	ороди, Свяданные С.А.) россом ответственности оценция спадствая гренивання удиріба заказнику, васточация дава (быгодогрифергатилня), бі; реская вознановоння стоти, в бакан с завиленнями вну требовнинами інсерав- ответственности за причинення вогорого застрахован по
CTPAZOROZ PMCX	Отраженые рыском латеется предполагаемое зо	бытие, на случай наступлении которого гроводится
	спрагование. Респиятельной изопритурного поторые достокна спрагование поголого. Аз ресс настратовам статоты ресс настратование ответства настратова предпрагова предпрагова настратова предпрагова предпрагова стратовами участва стратовами, что: пред ротовами, что: пред гостока предпрагова предпрагова пред гостока пред пред пред пред пред пред пред гостока пред пред пред пред пред пред пред пред пред пред пред пред пред	ется настоящий Договор в состветствен с Правилами почоти на марушиний разгисара на гроводиние оцение. От ща еверцественные интересвая третуел выс в редуситети займи, стяндатия в превен оценочной деятельности онадиса, невыше второй вагатия оценции на можен невые вреда, производим в тереор с 1 живари 2007 г. по 31
	о оснивациями отгорого прадъявлена приландия; - пребиванию о исимещении вреди очеки, притегон	язи мяжду дийствини / бездийствини сыльцика и вредом и), причиненого: данным зобытием, влержие завишень по 31 денябре 2521 г. (обе далы вихоочетельно), инин не
CTP-ARDISON CEPHAN	Страховым стрченм с учетим всех половений, от Досвером и Правитием страхование, велитато у арбитражного суда (применный Страхованием) оценцика в результите нерушения требований ф	раделянняй в исоточнений, прадусліктурочных ностивация спіносательный вогублицьких в законеую сому родинення факт приченення учущей, конктивнями обходовствення едиральных отвидартов оцена, плендартав и проект учущей организациой оценциера, членом колором являют

C STRUMENTUR	плаетсяванности за причиначие которого застранован со састоящиму Диговору страхования, гре условня нег такие распоры тредварятельно посъменно согласоване со Супиливарения и такие распоры причинация на напъяс отключент требования деле притиговой з воливарания архуда или снеимът делинор колимациями.
оценочная деятельность	Профессиональная деятельность Страхователя, направленняя на услановление в отношении объектов одини рыночной или иной, предусмутренной федератычными стандартами одинии, спомости.
WOODSTERM HS STPANOBARMS	По постоящиму Досохору стракования не профидется не распространентор на гребования, притензия, иско- подмендение предосудивание и п. Л. Г. Правин стракование. Страновацию осноблюдается от выплаты стракование основнациями в случаеми, придумытранных в тг. 10. 16 Правин стракование.
страховое покрытие	По-нестинацию Дитеору в сумму итросового возмещиния выпочается: — родовом учаро, причиннями противк паціли (Витадиприсбритатитими) — центособратице россоди Витадоприсбрительного городивалительному выпочнико обстоительств
	стальные вынавление Стрыковичення, разлицы из ведетное в прибочки органия дее по прадполизавания страсована струковы (всто дажное собятие принавно примочны втумены и вынивациями годишког сах вода). в засторы по учеть остано при менениеть страхованы клумены рабита;
	 одобное и енея раскарь Страссватель, техновные с завеленными выу требовними россии протвенений о выполнятия краси, росс наступления стветственность за преченение отпорта выстрассвая по нестоярии Дитанау, назваждаю от наступления стветственности Страссвателя и принятия в право прответ ответственности по езимение отдельных и иниц простара Страссвателя и новы страссвате учены, протовленым в течном срока действия настанают Дитанов, оставления 10% от страссвате учены, учениемы в вышели «Страссвая сумеми. Страссвате сроками, обращения и настоящиго Дисанора. То настоящиго Дисанора и сумему отравивого выпользатель на выполняющим деятельности.
	реседы, учениные в п. 10.8 Гравия спрохожения.
THE REPORT OF THE PROPERTY OF	Справорения обходи при обходующения обитопически, которые могут постушения основнения об предусмательное претворые при на в 100 мгг. в 100 мгг. предусмательное Справорящения обходить претворые пр
TEPPUTOPHI	Иние права, ибазанности и действия сторон указаны в Примении строизвания. Российская Ферерафия
CTPAROBANCE TOPPOS CHOPOS	Все споры и разметислен, которые вывинент между Сторонами то настоящему Договору и в саком с меж разрежденте в тенеме 15 (интердати) дней с можента поручения перыменной претеням. В случае есле Стороны не прешем и согладения, все соещи рассонатриваются в порядки, установление деятельностильного предоставления в порядки, установление деятельностильного предоставления решей предоставления решей предоставления решей предоставления с отрудующения с отрудующения с предоставления решей предоставления с отрудующения с
SACSOPARTITIO-HUT TIONCOSDIAN	Пастовые Деликор сестемене в 2 даную эксентивуем на русском изыке, по приме для векрий не Открои. Об акакемичера замком организацию коридинскую сику. Перечена, представляетием Строизования, изветственным за взамкорействие со Строизователных с покарео Темпрей Сергениен, теп. 17 (465) 785.00 до дой, 15-50, ак. почта Разаком Тефрабовата, из - Возрением представленной Строизования, теп. 17 (469) 785.00 до дой, 15-50, ак. почта Разаком Тефрабовата, из - Возрением представленной Строизоватем, станостивным, за взамкорействен со Строизования. Съставления затамка Рамскования и почта почта представа дойно станостивном за Съставления затамка Рамскования и почта почта представа дойно станостивном за Вобраз изменяем в Деликования и почта почта представа дойно за Вобраз изменяем в деликования дойно веставления об Вобраз изменяем в деликования дойно веставления об вобразования за Вобразования в деликования в Вобразования в - Вобразования в - Вобразова
приложения.	П. Завеления Страноватили не странование ответственности оценциях Правила странования профессиональный ответственности выпишение АО «АльфоСтранование» от Оправота странования профессиональный ответственности выпишение
CTPAXOBATERS:	CTPAXOSUME. AG-Artuga-Crystossesses
Carrances Agrees By	в леци Руссковантили. Управления доминульского страсования Коргофициального Отива WPI Шукалова Ангуна Святовала, действувала из основнения доморнением Мин Мой и от 72 систем 1918 г.

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 76 из 145

Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО





Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настонцая выписка из реестра саморегулируемой организации оценциков выдана по заявлению Общества е ограниченной отнетственностью «Группа Финансового Консультированиям о том, что Ситинков Артем Дмитриевич видеется членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценциями (СМАО), иключен в реестр оценциямов 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оцено пой деятельности не приостановаено.

Сведения о квалификационном иттествте в области оценочной деятельности:

Howep	Дата явщичн	Направление оценьчной авительности	Кен выдан	Срок действия	Основания явмулирования, дата и номер протовым	Предление
@16846 -1	29,03,2619	Опенка недвиженности	Федеральное болжегное учреждение "Федеральный ресурствей денетр по организации подготовки управленческих вадров"	29.03.2019- 29.03.2022	10	13

Данные сведения предоставлены по состоянию на «06» вигуета 2021

Дата составления выписки «06» августа 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

119311, Mecasa, ep.Bepsusceoru, RA, new. XXIII. sews.amac.zu. (495) 604-41-89, 604-41-70, infiniferenc.zu

> Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 77 из 145

Financial Consulting

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности





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



Фотографии Объекта оценки (1/5)

Фасад здания



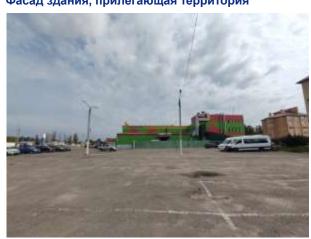
Фасад здания



Парковка



Фасад здания, прилегающая территория



Общий вид здания



Входная группа



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



Фотографии Объекта оценки (2/5)

Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)

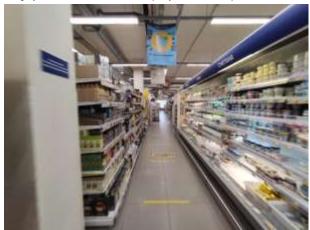


Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0



Фотографии Объекта оценки (3/5)

Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



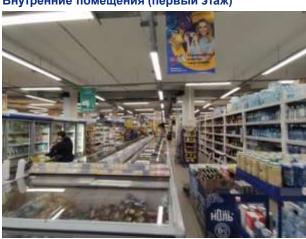
Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



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



Group

Consulting

Фотографии Объекта оценки (4/5)

Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



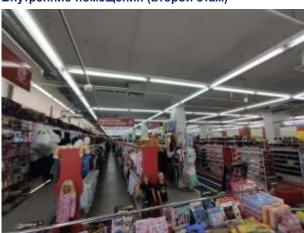
Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



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

Financial

Фотографии Объекта оценки (5/5)

Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



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



Копии предоставленных документов (1/44)

		\$25M8 N94600
	ФЕДЕРАЛЬ	НАЯ СЛУЖБА
roo		НОЙ РЕГИСТРАЦИИ.
- 22		КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ Г		ННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
		хозяйственного ведения
ансосииский госуданс	LIBET-H-PW CTE	НТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТО
		ОРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
		«МТВ ЭОНПЛЕРАЛЬНОЕ БТИ»
MC	жковский с	БЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ
TE	XHUUECI	(ИЙ ПАСПОРТ
на		
na		Здание
		обыстаучета н "Самохвал"
		an Camorasi ann country one
Annec		кение) объекта учета:
Субъект Российской Ферерации		
Район	Егорьавский	H-214
Муниципальное обрезование	TWH	
	наименование	4
Населенный пункт	TMT	город
	наименовачи	The state of the s
Улица (простект, первулок и т.д.	a lateral section and the sect	улица
Номер дома	наиминования	Coeeracas
Номер корпуса	4	
Номер строения	4	
Литира	6.61,62	
Номер помещиния (квартиры)	or only the	
Иное описание местоположения		
Архияный номер	1,0	46:212:002:000026140:0001

	СОДЕРЖА	A CONTROL OF THE CONT	T No
Nik m/m	Наименование раздела при	лагиемых документов	crp
1	Общие сведения		2
2	Состав объектя		3
3	Свядяния и правообладателях объекти		4
4	Ситуационный план (соима) земельного учистка		5
5	Эколлинация в плану (скаме) замального участка		ď
8	Экратимиция на объект		7-1
7	Поэтажный план		11-
	Экспликация поменцинай в повлажным планам здания	a (crpoewel)	-14-1
1	Отметех об обследованиях и составления техническ	THE RESERVE OF THE PARTY OF THE	97
1	1, ОБЩИЕ С	немпое	
1	Historianie	Hessance.	
2	Фактическое использовения	По назначению	_
3	Литера	6, 61, 62 6 - 2, rex straw0, 61 - 1/0, 62 - 1/0	
4	Чесло втакой надземной части / лодземной части	E 2007/2007, 61 2019/- , 52 2019/-	
- 5	Год постройки / вегда в эксплуатацию	B 2007/00/7, 61 2012/ DZ 3015/	
8	Год реконструкции/капитального ремонте		_
7	Общия позывал/основник (ик м.)	3320 9/2456 ft	_
A	Процянт износа (%)	6 - 5, 61 - 0, 62 - 0	
. 2	Баланозвая стоимость, руб.		
10	Пришенали		_
Aun		инные (справочно)	
15me	нтирный намер		
Петте	Diff.		_
_	rpostali Howest		
	стровый (уступанный) номер стровый (уступанный) номер		
-			

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

Страница 84 из 145 Financial

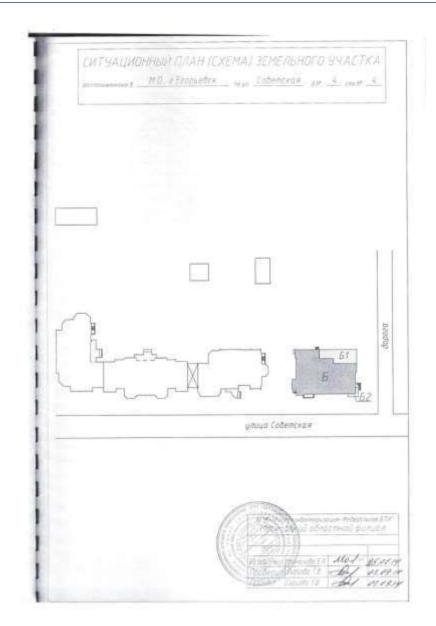
Consulting

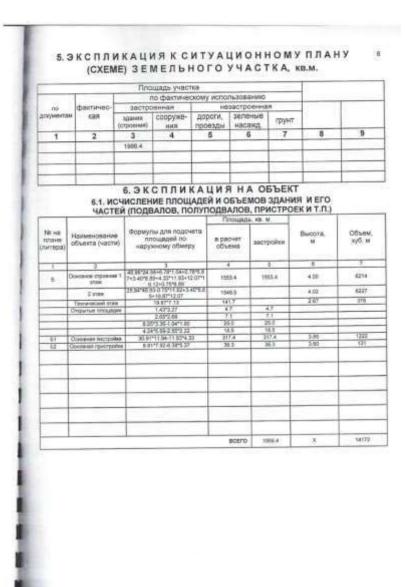
Копии предоставленных документов (2/44)

		Субъект приви	Ť				rama a	негариза	The same	É	P	Тарыметр	1						T	-
Вид грава, исустанавливаной стоверяющие до квизиты докумен	PURROVE	ризических лиц - фанилия. чество, послортные данные, мидических лиц - полное или виденное неименование в тотами с Уставски, ИРЕЧКТЕТ, ТН, коридический вдрес	- A	Дипа записи	No rate	10	ты: ких лиц 89г.; их лиц - равния	етомнос ридичас уенах 19 укамческ у обслед	- для ю - для ф	sate serpole en in.	Konevected	Steophysics	granatta	Материил стех	Гед постройия	see Here, (6)	0 (400	Наимен объекта соору		плана (петера)
оть, Договор вупле 02:2013: Свиделег	Собстванно	3	+	2	1		1	ipy6		36	6		100	2	2	18				1
ниой регистрации 926 Управление		бщество с ограниченной потвенностью "ZM Проект",				-	,	2000		7 1004.2	89		E M3	4	3		2	noste.		1
CMSSDOTBSHHOE PS	Proposition t	(DE: 7719754879/771007001,		25.07.2014	1			4813		317.4	202			coppression tougher rises	2507	-	-	METERN OF THE PERSON	_	ħ
eaptorpadies no N cris, agrisos penico 0/004/2013-292 et	050	t. 1117746586900, кр адрес 5. г.Мосива, ул.Обранилая, д.7	13	/Without E				150		563	31			/VACTIONS				Сонива		£1 £2
			1			-		_			7								1	
			+									+	+			-		_	+	_
	-		+			\dashv	-	_	-		-	+							1	
			\pm													+			+	
	+		1			-	_		-		-									
			+	-	-										_	-	-		+	
ичения)	Я (ОГРАН	3.1. ОБРЕМЕНЕНИ										-	-			-			1	
Свидания о суб	MANGHAM)	оновыме ограничения (обре-	- 10	T ====			_												1	
установл об		и практиристики, реквизиты да		Дита зилиси	Nan					м.)	30 (KB.	OÚCTE	ОУСТР	. БЛАГО	2.1					
		-	+	2	1		1000		1	абжение		92.		10	оплени	.010	£ T	1		
			7		F	Телефон	Вентиляция	Nethr (ur.)	ветроснабже	мадами гвром	ревено	витрализованиз горячее водоснабжение		m	собственной котельной	ет групповой явартальной котельной	891950	S S S S S S S S S S S S S S S S S S S	Style	Водограма
						Ten	E H	Đ.	8	MAG	CHILD	PODE:		or AlfB	Scribe	Tame Catal	7M30	Date of the other	Канализаци	doub
							ma.	-	Jones	gee	чентратизован	Дентрализова горичее водоснабие		C.W.S.	9 TO 10 N	10 TO 10 TO 10 TO	Централизован	2 2	88	8
						14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	J.		2	1
						3888	23655		4 3222		2848.3	2386.5					10000	1000	2305.5	2006.5

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

Доля (часть, литера)





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

Копии предоставленных документов (4/44)

Terrepo				G 979/66		mudite. Baselini	-		0.3144	
руппок калч	manaenc		Вад внутренией	оправлен	_	_	-	ростае		
S Hawer	datese	Orbicanies ica-cingue Trismes ampresends	Tenoreque	20,000	71	thempatter.	5.0	esente cipo- e in Zeptivio	HOM	yane ocut
g south	6415	(материал, еснотрукция, отденна и прочее)	cocronee	Toerbandie On technique	Upowiczyski KODÓ CHIJPOT	Material delic strecty primary rotore rigely upo coods	Plants a	Sesson resempto	200	Nemoco.
Tenamen		1.		5	- 6	Y.	10	- 0	10	11
to be a second	-	manusmusi sansaderpensi	Page 184	28	1	28	1	13		
CORNER OF		NATION COME.	HORSE	20	- 7	32	2	1.0		$\overline{}$
1 Physiolegistr	SPR .					_	-		_	-
Person	100	monthernob wore softeness	Printers.	1 14	18.1	14	5	47		_
Teperp	-				19-1	100		0.7		1
industry etc	Minute 1	нентитьм велекботаные	sopouse						1	
Pipeus Titare		varige, community and e	PODOLINE	7	. 7		3	0.48		
Tooms	_	rivina	ediorae	0	1	4	1	0.3	_	_
	-	Dictoriania.		-		_				_
		Appropriate Commence - Commence	PODOS INT	1	1	- 1	1	0.1	-	⊢
Organie	е работы (у	илунатурна, обкрима, чаруеная	ноопши	2.1	. +	3	2	0.15		
	- 1	PERSONAL AND STREET, DECISION							_	_
Depart		на-тенинеров и аттротенических	устрайства							
		птитичние центральное,								
Aures	- 1	коропровод центральный, какапизация центральный,								
Generaliza	27000	приняе водоскабиения	manue	5			5	0.36		
Andere to the		stivitjikhuvok, srektpoolsõisevee sovitpikhuvok, tonedek echu	310723					0.50		
100		REMINITARIJAN INSKRIDAND-BUTTANKRA.			_					
et et e		посновние пестальна								
(gowe			-							
TERMS (I	KOSH X	гоностия, дебиривани	mpoune	2	1	3	5	0.15		
			Hnm	100		100				
	9.46	него, приведенный и 100 по формали	9исноскур Язи 100 уургыный весур, 7			5.				

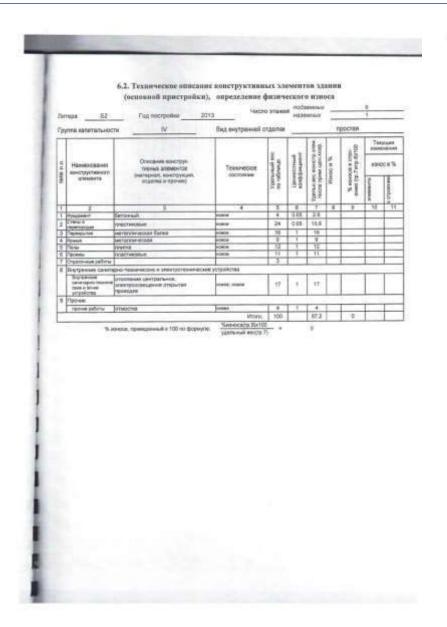
Πú	mepa 51	Fig.nocrpolise 2	013 Yeon	о этиме		MULT.	-		1	_
Γp	утга калитальног	TN N	Вид внутренняй с	этрелки	y Marin	70004	P	ростия		
Ī						A design	Γ	480		(yium
MARK	Наментации конструктивного	Orlocaway coecipys: Tellinux artenicinics (astropass), sincipysupe,	Tenenacios	Spending 100	71	1000	K	100	191	00 61
2	SPRINGING	втрена и прочев)	The state of	Varia-	Upers 60000	Vitorius dels couch area ritters speedanceurch	- Pa	Nemecon compa	the owner.	DODO-HI
4	2	3.	- 4	5	-0.	7	1	0	10	17
1	Францияния	Settlemail	PORCH .	-6	0.01	4.60				
2	Chemical Interconnection	пластилин, "санданг" начини	roses	9	0.91	T.26				
Т	Representati	негачиноския балка	-cesse	- 11	1		_		-	+
	Openia	wersonewooxae	relate	6.	T.	. 0				_
1	Citria	Остоныя	rouse	. 8.	- 1	4				
0	Потем	PYRCHIMME, Apppe PERCHIMME, Apppe MATERIAL COM	1000	27	+	21				Г
Σ	Страночные работы			3						1
h	Внутренние свыите	ре-тенняши калеоритынных	и устройски				_	-		_
	Environment court agree remains time a by-ea proteinment	электроосвацинее открытие гроедка, откложение центральное		200	Ţ	20				Г
8	Прочие	- Miletie	0						_	
	represent parforms	ETMOCTHS, CTYMBHAI	Donne	1.17	-	17				_
		TOTAL CONTRACTOR	Meany	100	-	34,15		0	_	+

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

Страница 87 из 145 Financial

Consulting Group

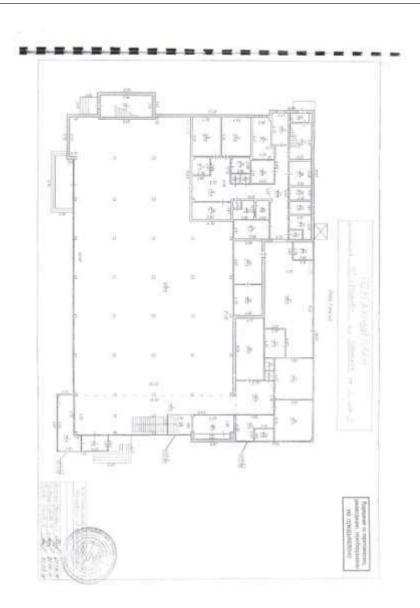
Копии предоставленных документов (5/44)



4					1	4	(T)	onpain ocre (e	## 000\$)	resp rep cro	NO.F.	1,	i i	6	4	6
Davige mi retiley	Vacto MANAS. Aparticular	The chopment	Na radinsas	Hampered	Otsesson, etem	Noneppinal verphase	His ropinity amortisho-extiti-					Characte essent chorpore	Kate places opti-	Beans one	Visito, 1	Appended on
-	2	Y	4	5	1	7	.6		10	33	:12	13	14	16	10.	17
15	Основное этроения	23	36	143	23.8	1						23.6	(2019	200000	1	26163
61	Основная пристройка	33	10a	MŽ.	50.2	0.64	0.0					37.75	1222	46131	0	40131
62	Основный приградия	33	31	M3	17.2	0.67	0.5					11.97	131	1909	0	1500
_		H	-	-	\vdash	H	Н		\vdash						Н	
4.17		_			_	-	-		-	-	-	-	-	_	-	_

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

Страница 88 из 145 Financial Consulting





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

Страница 89 из 145 Financial

Consulting Group

Копии предоставленных документов (7/44)



			в экспликация			8.10	y T		
\neg					4	Assembly Ox		Vaca I	200
Barrepa to makey	Draw	Howep makeny	Назначения ломяциний	Формуля надочета помедання	Obuse snouves (m.m.)	основная	ACTION OF THE PARTY	Success (se.)	Возведент, равонструмровани, гаресфорудивано, верекушнировано без каконствения
-				5	-6	7		9	10
1	. 2	3	4	230400	9.5		0.5	3.50	
52	- 1	1	FEDVATO	100000000000000000000000000000000000000	23.1	23.1		5.50	
D.C.	_	1	Toprosuit stri	8.5575.54.1.1876.18	221	200	77252	-	
6		1	Naprote	9.97"34.85-3.09"10.43-0.42"0.4 975.00	115.5		115.5	3.70	
			Toprovué ser	42 88°04 43-18 48°6 38+5 93°0 30-0 30°8 88+0 45°5 46°32 30	108.6	555.6		8.79	
	-	5	Decree-ups scores	3.5577.96	28.3		25.7	3.70	_
		e	ROYALIS	5.77% 48-2.80*2.86+2.70*0.17- 0.37*0.44+6.05*2.25	43.9		40.6	3.30	
1	_		Springersons	2,27*270-0,32*0.20	0.1	6.3		1.70	-
		7	Vopcostness compt	530'430	22.6	32.6		3.70	-
		8	Морожными гамера	336648	33.4	23,6		170	-
		- 5	Kensu sustens	2.00/2.90-0.30/0.30	8.7	5.7	-	3.70	-
_	-	10	Tyaner	1.30*1.31	1.6		1.8	3.70	-
	-	11	Tyerer	1,35*1.40	1.9		9,1	3.70	-
-	1	12	Panamana	117,3'03	11.7		11.7	3.30	-
		14	Кумната приема пица	6.22*2.25-4.50*0.47-0.40*0.30 9.40*0.20	11.2		912	3.70	
	-	15	Kadwerr	4.72*2.42	11.4	11.4		3.70	-
	-	10	Travelier	2.92*1.38	3.0		5.0		+
\vdash	-	12	Лактынная упетка	6.5175.27	17.9		17.6	3.70	-
_	-	10	Tanessol ryest	3.45"3.36	11.7		11.7	3.70	-
-	-	10	35 loristate	137533	0.6		8.6	3.70	
-	-	10	De sucrosse	1,3213.14	5.0	-	5.9	3.70	
-	-	21	Capacipum	1872 (0-1502.13	8.1	8.1		2.70	
-	+	22	Syacosas	1,487,00	3.0	-	2.0	2.70	-
F	1	111	Root	14 0372 70 6 9071 05-0 4970 2 +2 1070 45		37 100	02.9	3.70	
-	-	24	Kalister	1919.58	16.2		-	2.70	
-	-	25	Tarret	2.85*2.02	5.8	5.8	-	3.0	
-	-	26	Calantt	2.93/5.20 1.30/1.30	7.5	7.6	14	37	
-	-	37	Signate	1.2271.30	1.4		1.4	3.7	
-	-	29	Magaziness species	1675.07	15.7		27.5		
-	-	15	Waspinspies	6.61°A.09	- 37.1		19.4	-	
-	_	10	Kindpectipes	4789439	19.	_	_	-	
15	1	31	Compa	17 847 49 2 5273 16-4 4573. 3 7072 50	110	-	110.5	3.7	
		. 12	Kallanet	4.29/2.00	12	_	19.7	3.7	5
		33	Const	E36'8.17	39			3.7	6.
		34	Toproduk SM Traumonies	1801.47	1.1		11	3.7	5

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

_					-	-	-	9 1	- 1
1	2	3.	4	5	6	7	ô	_	- 11
E1	1	36	Tyuner	1,07147	2.7		27	3.77	
		37	Tepronal ren	8.425.83	37.4	TLK		3.75	_
		38	Topromun seri	8.3115.63-0.1810.48	36.7	.96.7		2.75	
		34	School	1.699.95	1.6	5.5		3.75	_
		40	Topromit son	4.00% 80-2.00% 81	17-1	17.1		3.75	
		47	Rigeroop	6.1815.79	30.0		30.0	3.79	
5		42	Toprasuli sen	2 93/9 29-8 32/8 58-8 52/0 12-	18.2	18.2		3.70	
		-61	Rogicotos	0.81%.24	4.5		4.8.	1.70	
_		44	Topromet sen	1.0873.79-0.2270-45-0.4470-12	11.4	15.4		\$30	
	-			Wrore no : 1 arawy	1782.0	1258.9	523.1		
		_ 1							
Б	2	1	Toprosed our	48.82*25.14.0.30*5.86+0.70*11 35-19.12*1.49-2.30*7.49-0.45* 0.45*36.00	1180.3	1180.3		3.72	
_		- 2	Discrete son station	7.97°3.58	25.4		28.4	3.72	
_		1	Separate .	1.49*2.02	3.9	4.0200	3.6	372	
	-	4	Свенесния	5 10"2.54	13.0	13.0		3.72	
		-	Malbeet	6.1073.91-0.4373.38	19.3	19.3		3.72	
_	_	- 6	Karra	2.56*2.53	5.5	3.5		3.72	
_	-	7	Kathwarr	2.692.36	. 5.3	8.2		3.72	
_		- 6	Excrement come.	0.89*3.27	22.5		22.6	1.75	
_			Kenseer	7 54% 27+1 30°1 00-6 04°5 00	18.0		18.0	3.72	
_		th	Str. sarrana	2.4573.35.1.43*1.00-0.46*0.20	8.7		6.7	1.72	
_		11	Pagyspores	2 9813 37-1 1911 36	8.6		66	3.72	
_	_	12	Passassassa	2.80/3.43-1.50/2.16-2.51/0.12	8.9		6.0	1.72	
_	_	13	Taville	2.42*1.45	3.5		5.5	3.72	
_		14	Corea	6.0878,94+3.8973.61.2.6271.85	39.0		39.0	3.72	
		15	Detail	12.1012.62+(6.70+16.64)(211.2 3-0.4215.6213.00	41.5		41.0	3.72	
		11.	Croncese	3,84°2.40	13.3	13.3		3.72	
		17:	Krazzese	2.3371.26-0.3870.43	2.9		2.8	3.72	
		18	Transf	2.341.340.380.20	2,4		2.8	3.72	
		13	Tyaner	1.072.34+02.34+1.02)(2*1.14	4.3		4.0	5.72	
_	_	14	11444	Wrore no : 2 arawy	1429.6	1237.7	191.9		
Б	Texat	1	Pactomes spens	6.00*3.26	32.5		22.5	2,37	
		200	Crysathous reseaucese	5.08*2.43	12.3		12.3	2.32	
		3.	Спунктион помициния	3.175338	11.3		11.3	2.37	
		4	Службиое помещения	3/08/3.73-0.20/0.36	113		11:3	2.37	
		5	Cresefico (caragesee	3.78*2.31	15.3		13.3	2.37	

1 2 3 4 5 0 7 2 13 23 23 24 5 5 0 7 2 13 23 24 5 2 25 2 25 2 25 2 25 2 25 2 25	1		2 2 3 3 3 3 3 3 3 3			-	4	5	- 5	7	. 8	9	10
5 200 7 Countries Transport 1 14 14 237 1 1 1 237 2 1 1 1 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	5 (200) 1 (5 200 7 Countries Transaction 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	5 200 1 Chymria (1972) 1 14 14 237 2 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17	1		_			-		\$7.2	121	
Sec. on 1 Terrative (Waster 109.3 109.5	Section Dr. Terrating available 109.3	Sec. on 1 Terrative (Waster 109.3 109.5	Sec. on 1 Terrative (Waster 109.3 109.5	6	SM.		Lityanova nimedo	1.3071.27-0.4970.20-0.2070.34	14			0.00	_
Итого на Адание 2320.3 2406.6 824.3	Втого из Адания 3320.8 2406.6 824.3	Бтого из Адамию 2320.3 2406.6 824.3	Итого ил драмеер 3320.3 2466.8 828.3			3	Службых гониции	Manager, tax - Taxentrain (contrain)	109.3		100.3		
				_	_			Итого по зданию	3320.9	2496.6	824.3		
								Перед	ан чер	оез Ди 051de!	іадок (5aa-2d	03.09.2 lf7-493	021 11:29 5-а6с7-1 Страни

Страница 91 из 145 Financial

Consulting Group

Копии предоставленных документов (9/44)

Description	 ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСЛОРТА 								
	Дини	Gen consumer Surgician			Проверия				
	25.07.2014	(1) 30 2014				Titaties			
		2004100000	The second secon	7000-6	525495305	367			
				-					
	31008								
		1							
				Mt.					

	Росредства" на Морковской области					
	KAJACTPORMICHACHOPT					
	Tame					
	(653) Shirt or material medium medium (65)					
r Mi	1 Herrimena 3					
Tenena (2017 v. No. MCL 5 5 TE-1250)	HZZpgpmarozyma rozpo-					
Matterial Rollings High Kalantinomori kikattuna	50 M 00000M 1724 70 W 00000M					
CAUCULES INVESTOR	46.212.002.000026140.0001. 40.212.002.00026140.0001. N					
з вексания номеря в государатны	9518 27172012					
acty resonantements	ESSEC NUMBERS					
manu afsecta manuscom neg	desire.					
manus according to the state of	The state of the s					
August Innumeres	Management of egypts, Grapostonial pc. r. Etrapasion, yes. Courtoses, p.4.					
MCCORD CORDINACT	cryment 6					
Oceanas saparapectesa	(1913) (1914) ALAMADO MARIO MA					
Hanavene.						
Hameriners.	Newson sames.					
Кентолю павак и юн						
THE RESIDENCE TRANSP.	1. a facilia tropinento ti					
Мотериал наружения этим: Род омоде в технорогация	Eggene					
(Mergesons report course)	3007					
Каластроння стопняция груб у	100043012.01					
Kanarinand many						
MINISTRACTO YEACTER (YEACTERS).	50-20-000007-r30					
pacacionism offsect	Control of the Contro					
RESIDENCEMENTS SENDING THE						
Стинова головически объекти						
REMICIONEUP L'IDORCHATIA (%)	-					
Кадагуровые потеря						
remained, pensionemes s						
Cappens a things						
	College Link by Okrypherry Machicoles					
Ocofice courtes						
	upos: Oprow Error Feographies, 68-13-115, OCO "Scientation Perception",					
86.94.2337+						
Transportunione cuctomie	THE STREET STREET					
	ук ст. подвижения, образованных и общения выделяющих с					
	скусе педвежимости, ображиванных во объекть педвуживанти					
	CETTOR, TOTAL PORT CONTINUE AND ACTIVATIVE Y PETE					
	селого кадастра держания сты (соверс патисы об объявлет Сведения об					
объекте пезмонняють имеет:	The same of the sa					
Water Control of the Control	THE STREET STREET					
Ha nesistem Troposis						
Drawnia Institutional St.	La L					

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

Страница 92 из 145 Financial Consulting

Копии предоставленных документов (10/44)



Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 93 из 145





ГЛАВА ЕГОРЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА московской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

on 11.05,2004 > 1104

Об утверждении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 10.05.2007г. N-RU 50535000-85

В соответствии со статьей 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ, на основании поданного заявления ООО «Строительная фирма «Жилье XX1» и разрещения на ввод объекта в эксплуатацию,

постановляю:

1.Утвердить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.05.2007г. N-RU50535000-85 «О приемке в эксплуатацию законченного строительством магазина в квартале жилой застройки средней этажности общей площадью 3111,6кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4,строение 4.» (Приложение: разрешение на 1 л. в 1 экз.)

2. Разрешить эксплуатацию магазина в квартале жилой застройки средней копия этажности.

Глава Егорьевского муниципального р



1MO-6 to 12 to 2000

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

Страница 94 из 145

Financial Consulting

Копии предоставленных документов (12/44)

Управление Федеральной службы государственной регистрении, кадастра и картографии по Московской области полосо записималии: прива регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

						Раздел 1 Лист	
		Земел	льный участок				
		вид объек	кта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего дист	ов раздела 1; 1	Boo	го разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
6 мая 2021г.		ra					
Кадастровый номер:		50:30:0010507:12	20				
Номер кадастрового квартали:		50:30:0010507					
Дата присвоения кадастрового номера:		24.03.2014					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют					
Местоположение:		Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Сове- 4/4					
Площадь:		5216 +/- 25					
Кадастровая стоимость, руб:		8978509.44					
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:30:0000000:1729					
Категория земель:		Земли населенных пунктов					
Виды разрешенного использования:		для размещения объектов торговля					
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"					
Особые отметки:		данные отсутствуют					
Получитель выписки:		Гаврилова Валеры Валерыевна, действующий от имени заявителя - Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Актинами", ИНН: 7723627413 на основании документа: Ловеренность					

	100	
полное наименование должности	оклинсы	иниприалы, фимесиня
t with and the second s	MIT	DIZAL T

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 95 из 145

Statement of Physics 4

Financial Consulting Group

Копии предоставленных документов (13/44)

Pangen 2 Jiner 2

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

	Земельный	участок				
	вид объекта не	движимости				
Лист № 1 раздела 2	Лист № 1 раздела 2 Всего листов раздела 2: 2 Всего разделов: 3 Всего пистов вып					
5 мая 2021г.						
Кадастровый номер:	50:30:0010507:120					

1	Прав	юобладатель (правообладателн):	1.1 Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижиме пять" данные о которых устанавливнотся на основании данных лицевых счетов владел инвестиционных паев в ресстре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владели инвестиционных паев.				
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:			Общая долевая собственность 50:30:0010507:120-50/030/2017-8 20.07.2017 15:44:21			
4	Orpa	пичение прав и обременение объекта недвижимости:		Machine Machin			
	4.1	RELE	Дове	рительное управление			
		дата госудирственной регистрации:	06.03	5.2021 10:01:42			
	1	номер государственной регистрации:	50:30	0:0010507:120-50/117/2021-11			
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Cpoi	действия с 20.07.2017 по 28.02.2032 с 20.07.2017 по 28.02.2032			
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	7728142469				
		основание государственной регистрации:	Дого	ила доверительного управления Закрытым пвевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом, выдан 16.03.2017 вор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного впечия паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.03.2021			
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в сипу закона согласия третьего лица, органа:		ые отсутствуют			
		сведення об управляющем залотом и о договоре управления залотом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данн	sie отсутствуют			

Library and the second	AND THE PROPERTY OF THE PROPER	
	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
полное наименование должности	(commen	инициалы, фамилия
	1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 96 из 145

Копии предоставленных документов (14/44)

							Лист 3
	7		Земельн	ый участок			
			вид объекта	недвижнию	CTH		
	Лист № 2 раздела 2	раздела 2: 2		Всего разделов; 3		Всего листов выписки: 4	
MBS	£ 2021r.						
Садца	стровый номер:		50:30:0010507:120				
1	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	T			
33	Сведения о возражении в отношении зарегистрированиого права:		данные отсутствуют				
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;		данные отсутствую	r			
	Сведения о невозможности го- без личного участия правообл представителя:		данные отсутствую	r			
放	Правопритжания и сведения с не рассмотренных заявлений с государственной регистрации прекращения права), ограниче объекта недвижимости, сделки недвижимости;	о проведении права (перехода, ния права или обременения					
10	Сведения о невозможности го перехода, прекращения, огран участок из земель сельскомизя	ичения права на земельный	данные отсутствую	t			



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

Страница 97 из 145 Financial Consulting Group

полное наименование должности

Раздел 4 Лист 4

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

	Описание ме	гтоположения объе	екти недвижимости	
		Здание		
	8	ид объекта недвиж	нмости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4	:1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
мня 2021г.				Sectorime to Buttiness, 4
адастровый номер:	50:30:000	0000:1729		
кема расположения объекта неда	ижимости (части объекта недвижимости) на земельном ум	sorree(av)	
			To the same of	
		(
1-165				
		(The same of the sa
JES DIE STORY				VICTOR STATE OF THE PARTY OF TH
				Contract of the Contract of th
			-	100000000000000000000000000000000000000
			MI	
		,50-30-001050	97:420/1	
		Lacoto		<u>.</u>
		120		
			5	
			-	
		1		
		1	Janes .	
		1 18		
Part Control			A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	
штаб 1:600	Условные обозначения:	11.00	121	
THE APPLY	экловные опозначения:	1 1	(i) 18 mg (8 mg)	
		- 20	0.000	
полное наименован	ние должности	Monte		АБУТИНА М.Т.
	Marie	подпис М.П.	8	инициалы, фамилия

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

Страница 98 из 145 Financial Consulting Group

Копии предоставленных документов (16/44)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, каластра и картографии по Московской области полнов нависимания орган регистрация грав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

			Здание	Раздел 1 Лист		
		вид объез	ста недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листон	з раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4		
6 мая 2021г.				Source among management.		
Кадастровый номер:		50:30:00000000:17	29			
Номер кадастрового квартала:		50:30:0010507				
The state of the s		27.07.2012				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 46:212:002:000026140:0001; Условный номер 46:212:002:000026140:0001, Б; Условный номер 50-50-30/016/2007-087				
Местоположение:		Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Совется дом 4, строение 4				
Ілощадь:		3320.9				
Назначение:		Нежилое				
Наяменование:		ТЦ "Город"				
Количество этажей, в том числе подземных эт		3, в том числе подземных 0				
Год ввода в эксплуатацию по завершении стро	штельства:	2007				
Год завершения строительства:		2007				
Кадастровая стоимость, руб:		130675550.29				
Кадастровые номера иных объектов недвижим которых расположен объект недвижимости:		50:30:0010507:120				
Кадастровые номера помещений, машино-мес в здании или сооружении:	т, расположенных	данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют ститус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заволнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.				
Получатель выписки:		Гаврилова Валерия Валерисвия, действующей от имени заявителя - Общество с ограниченной ответственностью "КСП Кавитат Управление Активами", ИНН: 7723627413 на основании документа: Доверенность				

	ALBERTANIA M.F.
полинеь	RASVIHRA M.F.
	подпись

M.II.

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 99 из 145

Копии предоставленных документов (17/44)

Раздел 2 Лист 2

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

					Зпаг	Hille		
_	_				вид объекта не	единжимости		
	J	Інст № 1 раздела 2	Всего листов	разде	гла 2: 2	Вс	его разделов: 3	Всего листов выписки: 4
5 мия	2021r.							1 Secretary settings, 1
Кальс	тровы	й вомер:		50:30	0:0000000:1729			
	-3117			-				
1 Правообладитель (правообладители):			LI	1.1 Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Актитить" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в рестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.				
Вид, помер, дата и время государственной регистрации права:		2.1 Общая долевая собственность. 50:30:0000000:1729-50/030/2017-16 20.07.2017 16:07:15						
	Orpai	ничение прав и обременение объе	кта недвижимости:					
	4.1	вид:		Дове	рительное управл	пение		
	1	дата государственной регистрац	RH:	06.05.2021 10:13:31				
		номер государственной регистра		50:30:0000000:1729-50/117/2021-25				
		срок, на который установлено о обременение объекта недвижим	ости:	Срок	действия с 20.07	7.2017 no 28.02	2032 c 20.07.2017 no 2	28,02.2032
		лицо, в пользу которого установ прав и обременение объекта нед	вижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469				
		основание государственной реги		Правила доверительного управления Закрытым пасвым инвестиционным фондом недвижимости "Актипять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом, выдан 16.03.2017 Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления пасвым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.03.2021				
		сведения об осуществлении гос- регистрации сделки, права, огра необходимого в силу закона согл лица, органа:	инчения права без	данные отсутствуют				
		сведения об управляющем залог управления залогом, если такой для управления ипотекой:	ом и о договоре договор заключен	данные отсутствуют				
					Of China			
				1	26	1 52 W		ПАБУТИНА М.Г.
полное наименование должности			CTIE		- 1	поднись		инициалы, фамилия

M.II.

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

Страница 100 из 145

Копии предоставленных документов (18/44)

			Здание			Лист 3	
_			вид объекта недвик	имости			
	71	інст № 2 раздела 2 Всего листон	в раздела 2: 2	Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
Milis	2021r.					Decro inclus ballingar. 4	
ада	стровы	й номер:	50:30:0000000:1729				
4.	4.2	886.71	I tames				
	дата государственной регистрации:		Аренда 20.07.2017 16:07:24				
		номер государственной регистрации:	50:30:0000000:1729-50/030/2017-11				
		The state of the s				3	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471				
		основание государственной регистрации:	Договор ареиды нежилых помещений, № ЕГ-09, выдан 08.08.2013, дята государственной регистрации: 27.09.2013, номер государственной регистрации: 50-50-30/043/2013-109				
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в свлу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют				
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления задогом, если такой договор заключен для управления нпотекой;	данные отсутствуют				
	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют						
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют				
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		жимости для государственных и муниципальных	данные отсутствуют				
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			данные отсутствуют				
	не рас госуда прекра объект	притязания и сведения о надичии поступивших, но кмотренных завалений о проведении дрственной регистрации права (перехода, ашения права), ограничения права или обременения та недвижимости, сделки в отношении объекта жимости:					
			The same of				
		DATEAS SAIDANAMAN PARATIANTA	100		BARVINI	TA M. F.	
	_	полное наименование должности	подпис	De LA		инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 101 из 145

Financial Consulting Group

101

Раздел 4 Лист 4

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

	Описание местоположе	ния объекта недвижимости	
	3	дание	
п		в недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов; 3	Всего листов выписки: 4
мня 2021г. адастровый номер:			
	50:30:0000000:172		
Схема расположения объекта недвижимости	(части объекта недвижимости) на земел	ьном участке(ах)	
Гасштаб 1:600	120	0010507-120/1	
вештво 1:000 Ус.	ловные обозначения:	提供收入的证据	
полное наименование должно	ACTES .		АБУТИНА М.Т.
почине инисистовнике положно	CIR	подпись	инициалы, фамилия

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

102

Копии предоставленных документов (20/44)



DE TENNE HENRICH PERMINENTE PERMINENTALIS DE MODES DES DES DES DE L'ANDES DE

Эквемпляр ООО «Лента»

DOFOBOP IN EF-49 **АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯ**

Carer-Peruptyon уп. Свиушкина, 112 (в юю)

т. Москии

Общество с ограниченияй ответственностью «2М Провет», увек 7719784679, ОСРИ 1117746586860, авретил рированного Мехероктичной инстинциим ОНС 1040 г. (Моские 28.07.2011 (совретельство сирии 77 Ne011000003), мести накождения 127056, г Месани, уп. Обращини, д.7, притовый адрес. 127056, г Механи, уп. Обращина, д.7, в пиця Ганенасождения 12/1000 г.меская, ус. Оприцияя, д. г., почтовые адрес. 12/1000 г. меская, ус. Оприция, д. г., почтовые адрес. 12/1000 г. меская уставля, д. г. почтовые диального другими на уставл. утвередноского резисиями адинистивницию участнены от 31 10.2012г. №1/12 (запась от 12 11.2012г. № ГРН 6122747488133), колночночик подтвер SEASOUR REPORTED TO THE PROPERTY OF THE PROPER (137747454520), имочувале в дальнейцем «Арендодатель», с одиой стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Лекта», Иси 7814148471, экрепестированное Инспекцией Ме. нестврства Российской Федерации по напосам и оборям по Приморскому району: Санкт-Петорбурга 04 11.2023 (санкртельство сорни 78 месодорбост до Основным государственным репетационным номиром (ССТНо 10378/32048023 мести накождания и притивый адрес: 197374, Синт Читербург, ул. Савушения, д. 112, в лице Финансовите директора мести натождания и приламен адрес. Почето на основнени доверонных и от 07.01.2013 № ПО-4540/13, выданной от нивые Обдаства Генератичные дирактиром Дизименты Яном Гезаносом, добозвукацию на основании устава претырадачиня), упакраденного развинена вранственного участнями ит 17.04.2012 № 113-8 (запась, от 10.06.2012 ГРН 6127847871497), полномочни годовередается решениям одинственного участням Обыества от 24.09.2012 № 115-0. ямопуское в дальнейском «Арондагор», с другой сторовы.

ссиместно инворуемые в дальнийцем «Стороны», и по отдельности - «Сторона», пеотереная изстрицый договор (далее по тексту - «Дектвор») о немеслидующим

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Термины и определения, вслудьскующее в мастольнем Договоре, в учетом их унотребликов в сочетания в другами Торыниция, продусметренными настоящем Договором, имеют спедующее вначани

1.1. «Аранды» – временное возмеданое виздение и вользование Арендатором Помецением из условиях настоя

1.2. «Зданиюх - невиссе адения (мугавин «Свяскади»), 2 этамока, тех итаж, расположенное по акресу. Москов ская область, г.Егорьевск, уп.Советская, д.4, стр.4, кадастровые ости условные измер 50-50-20016/2007-087, абщий площидью 2111,6 кв.м. ине. № 46,212,002.000026140,0001, лит. Б. с находящимог в нем Ломиц

 «Замельный участок» — замильный участок с надастровым невиром 90:30:0010507:11, категория земель. зевани населенных пунктов, общав площерь 6860 вз м. расположенный на адросу Московская область, г. Егорывох, ул

1.4. «Помещение» — означает нежение помещение леге 1,3-0,14-31, общей посышане 1422,3 км.м. расположения ные на первом этаке Одзнек и подлежащие передина в Арекду в соответствии с условивые изспекцию Договора, Му нерации помеционня приведени в соответствии с Технеческии паспертом, выдачным Московском областным филмагом огут «Ростеризрантаризация – Федеральнов БТИ» 25 агреля 2012 года Мостоположения и граница (повящения объ-

3.6 «Зона погрузки-выгрузки» — примывающие с Здиние часть Земельного участня, приднатирующих для погрузо реагрузочных дабот Арекцитора, обезначенняя на Ситуационном плани (Приможения 1971).

 «Места общего пользованием – прощиди Здачих, предчативущенные для свободного прекоды Пооетилений и Пользоватолем Здання, в том числе воридоры, хиллы, пестийные пябываем, пестинды, а также лифты, оскалагоры овартаторы, общественные туклеты и помещения, предприяннямым для совместного использовании Арендатором в общих цепах с другими Пользователиви Здание

1.7. «Навигация» — система энаков и указапатней для Поситителей Здания, располагаемом и Местах общест польжования и на Притоговодий территории, остаютиводия Посититите оредствелять в объек чертак планисому Здачин определеть непревление динамиче в Здании, на Пратигающий территории к нему, а также к честу резильтения в Зданые Помецения и направлиние в нему, Навигация дотока виличень в себя Коммерческое обозначения Помецения и говорный экак (экак обслуживания) Архічдепора истальзувация в оформлючам вывосий Арендатора. Обыли информация об Арендаторе не должен быть монео объеми информации о небом ином Пользовителе.

 в Гостеван запостоянка» — функционорующая воральтированию стоянка запомодин для Посетителна Здания, в том чесле Помещения, рассметанная не веекее чем на 40 (Сорок) мациес-мест, размещавмая на Пресегасаций тердитории оо свобадовани падъездрении путими к или, о нанесичной дарожной разметкой и оборудованной дорожными энциями, объектиченням замежений каколический и системой наружение освящения и видистрабледания, на Берглагной в чесы ребогы Помещения. Границы актисточник учазаны на Ситуационном отлано (Препожении Net).

1.9. «Припетаноция территория» — Земетьный участи. Гостивая автостояна. Зона погрузаи-выпрувии, дороги, трогуары, блитуустроенные территории, подъекцинае дороги для транспорта к Гостевой автостоение и Зона погружн вытружи, пецаподные зоны, проезнае насти, расположенные в границих Земельного участка. Прилегающия территорая догажа быть осянценной сыпами Ароцодителя в збаное время сутов.

1.10. «Коммунальные услугие» - осуществление донтельности Арекдодителя по подаче Арекдагору к границии Помещения и отводу из Помещения Ковмунатычка ресурсов, перечастельная в Пампонатым №5, с целью обеспечения условий использование Арендатором Повещение в соответствии с Разрешениям использов

1.11. «Коммунальные росурсы» - коториях енда горичия вода, электрическая энергия, тепловая энергия,

1.12 «Экентуратационные услугия - солутствующие Арексе услуга, сказываемые Арексоратилим Асоксатору в плани с Приложением Мий, с цетью обеспечения условай использования Арекцитором Помущения в соответствен с Разрешенным использованием. 1.13. «Вышеска и рекламо Арендатора» — вывеся», рекламные, неформационные выструщик Арендатора, и

также роковия Арендаторе и розокружной им гродующи, размещаемые в согласованных с Арендодатолом мостах на

По-не у приходы неверому помещение от новы жизусти 2013 и Ме ЕГ-да

рок одля тольных даления. Эдиния, о треже на существующих на Призилающей парвитории рекламных конструкциях Арен

 1.11 «Моммир-поское оборначение Помищение» — коммерческое оборночения, использующимия Арекцепции. умин индравлядующим дви Перменадочент, какольные выплютсях «Лентан

 11. «Вламмер-ческое обозначение Здания» - коммерческое (бодначение, исхользующееся Арендодизилем для оподнику размениров. Здания, хоженым прозвется в Терговый центр «Города».

з «Срок Аренды» – 10 (Деокть) лис с диты подлясание Стороковы Акта привмо-перадачи Помещения в

111 «Срок паредачи Приездения» - орок, в точение исторого Арекдодитель облауется передать Арекципру /п.м.н.шения отно-касыре условиям настоящего Дотовора, то есть не подрене «О1» октябо» 2013 года. О канарельно дати перадуни Понящения в раздачный период Арендодатель извещие: Арендатора не подднов, чем ва 2 (Джо) рабочих дин посъменно или со адресу электронной почты (патья) десполука доста

1.18 «Авт привые опродачи Помещения в Аронцу» - другому, подтвередносций исполняния обявательств Архиодителя по передуче Памецения в Аренет, а также обходлегаста Арендатора по приому Памецения в Аренету и придостная передам Армидатору прови владяния и пильования им на условиях наспоящего Договора.

 1.19. «Акт возврата Помещения из Аренды» – доумент, подтвередающий исполнение объявлениемя Аренда. горы по возврату на Аренцы Помещения и необе испольбувают в боствитствие с Договором инуциства Аренцицателена в также обязанности Арекциадителя по приемит Помещения по истячания либо при досрочном прекращении действия

1.70. «Разрещенное использование» - заминает астользование Арекцитором Помощений с целью обраществ печня в нам своей коминучноской дектельности, а именно: оптряо-розымных торговля гродовильственными и интродевотрутвенными товардами, в том чесле влестопной крадуацией и табачными изделивиих, с ортинацией мест торговли, собственняем производстве продрегов пытанам, сельдения и административных эпоснядей, а также оказание сопусткуроция услуг (мермотинговые услуго по проциняющих выслудии товоря, организация дитустации говоря, размещения

1.21. «Арекрым ликта» - почечает платожи за пользование Арекратором Помещениям, а посме имые имущест ном, расурсами и услугами, укланивами и пищене в Договора, уплачиванные Арекципором Арекцодитили по инсти-

1.22 «Неотделинала улучшения» — упучшения и изменения в Помещения в Задени, которые не могут быть издалены (девонтированы) без начесения арада Зданых. Певенданые, и производенные Аргизатории за свой очет и с соппасия Арекуадатоги в осответствие с условичие Договоря. Таровыми, в частности, является: извесиение этеммитов поверхности стан, пола и поторка Памециная, установых любого неоздального без наиссения иреал Повездению оборудования, исведнерных коммуникация и мных систем как в Помещения, так и в Здання (да исключениям торгового и

1.23. «Отделимые улучшения» - производенные Аренцигором за свой счет упучанения, которые могут быть отонтировании; бил вреди для Помещения и налекатся собственностью Арекципора

1.24. «Дата открытие Помещения» – дата начала работы расчетно-кассового укля Арандаторя в Помещения не подреее 60 (Шестидосите) валендарных дией с даты передачи Арандатору Помещения по Асту принял-передачи Помещения в Арекцу. Конкретиря дите открытие Помещение определентов не основании унедоменния Арекцапора. котором должно быть направлено Арендрактегно не осадная, чем за 5 (Петь) рабочах джей до открытам писаменее или но адрасу этектронной почты: Выукучасть факсыталь

 Орган властне – любой российский призн инслидательной, исполнетельной или судибной власти (федерагамости, регионального илы выстного уровия в зависовности от ситуации, договностное ледо, в тякие любов учреждачие, организация, должным образом учелнемоченном быть представителем таких органов, должностных лиц, либо

1.26. «Регистрирующий органо – означия территорияльный ократ Федиральной спребы государственной разв страции, кадастра и каргографии (Росровста) или инф. Орган воссти, утализмиченный в осответствии с авхонодательством Российской Федерации осуществлять госудирственную регистрацию трее на неданивное внущество и сделок с

1.27. «БТИ» — сритиновации, уполномоченная по месту нахождения Здания на провединия госудирственного тех некермию учета міжна техничаской мицентарноприя объектов катагального строительства, или любой Орган аласти. онный на осуществлении аналогичнох функций.

1.28. «Посетително» - граждане, предприниматели, градставители предпринимателей и концинеских лиц. «аксдицикол на Приписанция территорни или в Здатия и изверхнающиеся прибрести товары, получить услуги, синакомагіься с оссоріниюєтом товаров, перечевы скальнаваних услуг у Польковителей Зданак, в том чесли у Армилгори

1.29. «Попызователи Здания» - тратьи лиця, наркду с Арендатерни истольнующие прадостраненным им Арёнлецителем помещение (споцидне Здания, равно как и Арендовитель, в пек случиях, когда он соуществляет деятельность в Здании, негосредственно не связанную с эксплуатацией Здании.

1.20. «Дата подликавния Договора» – дата, указанням в вероней правой части первой страницы Договора, котораи в том часте подтежит использованию Сторонами в документах, относященося в Договору (счета, акты очаканных услуг, ваты сверок, платехных поручения, переписка и прочее).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодитель обходится передать Арендаттру Помещенае, отвечающее условиям Договоря, а Арендатор обхадится гренять в Аргаду также Помецание, и внесить за него Аранданую плату и размера и не условиль, прифиме-

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

3.1. Архидодитель, замиляет и гарантаруют, что он миляется надлижицем и адмистионным агадильским Зарания Помещиния на правах, указденца в резделе 4 Дотвора, права Арендадототи на Здания. Помециния авропитрированы

3.2. Архиндодатить замилиет в гарантирует, что а межент подписания им Договора Помищение (или его честь) не

Consulting

Group

103

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 103 из 145 Financial

Копии предоставленных документов (21/44)

до связу кренды можения помещений от «Обе амуста 2013 г. на ЕГ-до

лучну в пратуру и не передано в безарамеданое пользование тротьим лицам али и довержальное управление, развувая не ибражению накажим индиви правиме тратник пир и на находится й их фактическом кладании ити пользование, не выпасти объектом действующего инвестиционного договоря или договоро простоку поварищества, така врестива. выним инфециалым не органи, не является объесом место пебо стора (в том чесле судебного разберательства ны в этиметельного произворстве), за наслочением следуещих отранечений (обраментый)

3.2.1. Арекция нежилого помещения общей площадне 1538,5° не м. (комисты News 1, 3-34) не воновение договоре чин нежилого помешения от 34.07.2012; на 607/2012, заключанного с ООО «Сатура-Примери» сроком с (о на 2012), на 50 лот, афрагистрированного в Едином государственном реестре трав на надменнико научиство и где ны с нам 08.04.2013г. за 19.90-50-30/043/2012-014, Адемиридитель гарантирует, что и дате передока Арандатору Поме петеме из подписат с COO «Сатурн-Превири» остпацияме о распоряжени уклаженого договоже вренцы, примет архидумиро ООО «Сатура-Граниры» часть Зальек из аронды по исту возврата, а к дати оказываем прика подвим документ тия на государственную рагистрецию Должора (см. п. 5.4 Договора) обретита с завелением о депетрации укладичного оживания в Роспутрировани орган, в содовирарния чего передаст испередальные колен солишения и распориона я иска возврата, а также заверенную подлицию учетновоченного лица и личетью Арексодителя котию расписан Роги стрирующего органа с принятим соглашения о расторядния Доскора аренды на государственную регистрацию

3.2.2. Илотека на основания дотоворе об илотеке от 13.07.2017 Net54-300-07/12, звизниченного с ЗАСГИБ «Росия търбания, вирижестрироватичето и Едином госудирственном реостре грав на недаливнисе вмущество и саятое с нам 185.04.2013г. на № 50.50-300412012-439. Архидадитель гарантирует, что х дате парадача Архидаттоу Помещения или в дате окончания срока подвим домужентов на госциярствочную регистрацию Договора (ом. п. 5.4 Договоря) (в завесимости ст толи, что наступат ранкция) си получие письменное согласке указанного залогодоржателя на заключение на стоящить Договоря, в подтрерждение чего передост Арекдатору его истериштьную колию.

3.3. В случае всти Помещение будет передлио Аринсатору за Асту приментередине Помещения в Аринду после подписания им настоящего Договора, то Аренародетель принивает на себя обнастяльство, что донные им в постоящем редделе Договоре занешения и гарантие будут авектиятильны на дату пореддем Помещаних в Аренцу. В противеси стучае Арендодатель обиции известить Арендитора в несостветствие своих заявлений и газантий диністветельности и гдалать об этом сротьенствующую оговорку в Акте приема-передрик Помещиние в Аренду.

3.4. Каждая Сторона парактирует, что Договор годумсам с ое стороны лицов, имеющим в соответствии с учредительными документами действующим полнования, дополнительное соглассконие Договора в изыми органовии упровления организации иле третьими пишими не требуются.

4. ДОКУМЕНТЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЗДАНИЕ

- 4.1. Домуненты, этизовиднеся к Здания и подлежение передачи Арекцидителем Арекцитору в нотармятью замиренных хасмах при подписоние Оторонами Аста приеме-передичи Помещения в Аронду
- 4.1.1. Свидотельство о покударствичной регистроции право собственности Ариндацителя на Здание выдано Ов 04-2013: Управлением Фадеральной службы государственной репитрации, надактия и карторифии по Московской области, запись с регистрации 50-60-30004/2013-292, дата регистрации 08.54.2013/
- 4.1.2. Документы технической вырактарызация Задини, проведенной 26.04.2012 (пехнической пасторт, подгожные REMARK C RECTERMANDERS)

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- Костожций Договор меляется обизательные для Сторок с даты подпесамие Договора и очитается заключенным с далы его государственной регистрацие.
- Датовор распространиет свое действие на отношения Сторон, возначиме с Диты подписания Диговоря. 5.3. Срок Аренды Повещения мечендет течь с даты подписания Сторонами Акта принию-передени Повещения в
- 6.4. Подача документов в Регистоноующий орган на государственную регистрацию Договора осуществляется Арекропатилем в срок не подреве 2 (Двух) месяцов с даты оодлясания обеммя Етороными настоящего Договора, и гри наличии у Арендодители трых экземпляров Докропра вместе с документами Арендогора, жезболдимыми для голударстоцькой рагнограции Договора (нотариальных котки учредительных документия, решения о нахиднения генерального диринторы, натарыватыльно назная самдитильства с государственном регистрации Армедаторы и качество хоридического сица, свудетельств, селевиных с внесенных измененый в устав и избранием (фекрального директоро). Арекцито представляет Арекдодателю документы Арекдатора, українных в настрещем пункте Договора, одновраменно с передленії ему подписанного от своий стороны Договора, и чим Стороны подписывают соответствующий акт приниси-парадиче
- 5.5. В стугие приостанавление (штида) Ресистрирующим солином рассмотрания годиним на государствонную разчетрацию Договора допументая по причани из неголинати. наличие в Договора или в египи допументом одинбок, или три наличны иныя, прилитствующих государственной регистрации Договора, причин, Арвидодатель обноуется незамедлительно уведджить Арендатора с гресствиобление (эткож) в государственной регистрации с указаниям не причим и перечены двяствий, которые необходими липоснить Сторонам для их устрановия. Одновременно с таким увидомисны пы Арендодитель обыван рациаботать провит вносония необходимые маженений в Договор и представить его на подлиплине Арекдатору. Если Регистрирующий орган запросит для сосударственной разистрации (озатерной подачи на реги страцио) комис-тибо дополнятельные документы, либо потрябует исправление ранев подпиных на регистрацию документы. ментов, выдавных третьных пящами (Органовка власти, БТИ и прочен), то Сторона, от которой зависит получение таких документов, обязана незамедунетных обратиться в соответствующий орган (признизацию) с надлежение офизименным запросом не предоставление (истравление) чими документов. Одновремения такон Сторона обязана уведомить другую Сторому о принятых верди и планской дате получения необходимого документа
- 5.6. В срок не біллен 5 (Тигні) рабочих дией после завершёння посударственной регистрации Договоро. Аренцопратель обжувата волучить в Ригистрирующим органе вой эквантивры Договора и передать Арендатору иго экзантивра диговора, за исилегичнием случана, когда Ригистрирующий орган выдаст Арендадателю только один вызмитир Догово-
- 5.7. Расходы по оннате государствонной подлины за государствениую регистрацию Договора несет Аренципор. Аренцитор возмащает Арендодачето уплаченную им государственную оцилану в течечие 5 (Tierro) добочих дней с мо-

Among operation interests travelabled by 40th annyon 2013 + Ne EF-00

на нучцитоклония Арондодителем очита на силоту. Рассиды, грязанные с получением документом, необходимы даче на ударствоеной распотрации, вносением изможный в имеющинся документы, которые могут возненнуть в стучае пристранения (откака) Регистратувации преднем разглетрения подпиных на государственную депистрации драу ментия, нашит за Сторона, от воторой завысит предоставление (исправление) такого драумента. Расходы, саправные с ти достигненной регистрацией в случае знапочения Сторонами изменений, дополнений в настоящему Допикру, в том че не расходы по оплата государственной подлины и расходы, спиланных с получаниям документам БТМ, несет эне песьом также изменения, допалнения Сторомя

- 5.8. Подведся государственной регистрации допольятильных соглациний к Договору выпланены порядку государслитения регистрации Договора, содержицемуся в инстолицем раздали
- 5.31. По окончания Срока Аренды Арендатор имеет преимущественной прово на заключение дотоворо аренды По нециона на новые срок перед третьми лициих. Для реализации своего премущественного прина а соответствии с настиваря Договиром Арендатор догжен когранать Арендрагито уведомление в письменной форме, в котором ок выплант и своем желание востользоваться данные уравмущоственным правом, не подвее, чем за 3 (Тря) мескца до истичения Срока Асенды. В течение 1 (Одного) месяца пости получания такого уседомления Арендодитель обизуется придостивить Арекдатору оферту, указывающую ковый срок арекцыі (далее - «Нівыя Срок арекды»), а также предпагосмую арендную плату на Новый Срок аренды (дагае - «Новая Арендная плата»).
- 5.5.1. Если Стороны не смогут согласовать Новый Срок аренды и Новую Архидагро плоту в моженту, когда до эспення Срока Арекды останося 10 (Десегь) рабочку днях, предусмотранное пастоящам прекладественное
- 5.9.7. Если Стороны солнасуют Новый Срок аренды и Новую Арендиую плату и подлисит состветствующее дополнилатьное соглашение до истечения Срока Арекды, то дологиисельное соглашение иступает в смоу для Сторон на спедурований дань после источения Срока Аренды, и настоящий Договор продлежается на Новый Срок аренды ид условием, согласованных Сторонами

ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

- 6.1. Арендодатель обязуется перецить Аренцагору Помещения в течению Сроки передачи Ловещения в Аренца В необходимых спучаях Арендодатель переддет Арендатору алючи от Помещеней
- 6.1.1. Помещение считается тереданным Арендодателем Арендитору в Аренду с момента подписания Сторонами Акта принив-перадичи Помещения в Аринду.
- Уполномоченными придставателями Сторон на подписание от их именя Агта привму передача Помецилия в Аренцу напесток
 - оо стортны Арендодитите вдинолигения исполнятельный орган;
 - оо сторожы Ариндатора Пененжи Микаил Юрываль,
- На дату передачи Помещение в Аренду Помещение должно быть чистым и свободным от имущества Арендодителя и третьих лиц, не относициося к использованию Арендатором Помещения
- 6.4. В случае несоответствия передаваемого Помещения тробованиям Договора, валючая тробованиям по его обоспочения Коммунальными ресурбами и соответствии с Приложения XMX, несоответствии заявлений и гаранты), данных Арендодательны в дводеле 3 Договоря. Арендотор вправе откраеться от правятия Повекцинем в Аренду и подти сания Авта привма-передачи Помердения в Архицу. В этом случае Стороны составляет и подтисывает двусторонный вит о выявленных недостатых и сотпосовывают сроки их устранямия Арендодателны.
- 6.4.1. При ствазе или уклонения Арекдодители от подписания вите о выявляемых недостативх Адекдатор делает в нем стыетку об этом, подписывает и отправляет иго Арендорителее зведеным писымим с упедомительном о вручения или инши образом передакт Арендодателя:
- 6.4.2. Надостатии, зафексированные в вите о выявленных недостативк. Арендодатель обязан экспремять сесний. сатеми и за сахві счет в разумнькі срок, если вискі срок не будит указан в акти. Если инсе не будит указано в акти, Армидодотоги приступает к устранению недостатное со следующего рабочего дня посте подписания Сторонами актя, и при односторонням жете – со спедулоциго рабочего дня после его получения.
- 6.4.3. Адендалор при наліяних недостатков акциян подпесать Акт прияма паріцани Ломецевия в Аренду с оговоркой в нем о маличии недостатком или с одновременным составлениям. Сторонами акти и иниваленных недостатиза.
- 6.4.4. Арендатор обязан незавидоителько сообщить Арендодителя обо всех выявленных окрытых недостатава в Помещения, о которых Аренцитору стало известно после получение Помещения в Аренду. Скрытые недостаток фисовуются и устраняются Арвидодателем в порядко и сроки, установленные настоящим л.б.4 Дотовора.
- 6.4.5. Выявленные при передлие Арвидатору Помещёния недостатия или обнаруженные ократые педостатия алияут для Арекцияторы одом Далы открытия Помящения на соответствующий срок устранения Арекцоорителем недостатвов без сдентов сроков, за которые отнечает Арендоцитель.
- 6.5. Помещение подпения воздату из Аренды Арендодателю в дату окінначия срока дийствия Долокоза в состояния, соответствующим состоянию на диту подписания Сторонями Акта привмо-передани Помициния в Аранду, с учетом астаственного износа Помещения, устраненных Архидодителем окрытыя недостатков, и с учетом оделы Арендатором Неотдоливых упучшений, без передачи Арендодателю Отделимых упучшений
- 6.6. При досрочном растираемии Договора Арандатор обязан возвратить Арандодателяя Помещание в точение 30 (Предватно) выпондарные дией с момента респорявания Договора. При этом, Арекдатор обязуется учлитиль Арекдаделе ла Арекциую плату за весь гериод до можента возврата Помещения Арекцадантело в соответствие с условиеми Дого-
- 6.7. Помещения считается изверещенным от Арендаторе Арендидителю из Аренды в динь подгисания Сторона ны Акта возврата Помещения из Аренды. Пре отказе или усполнявае Арендадителя от подписания Акта возрата Помешиния но Аренды, такой Акт годинсывается Арендатором с участием организация, осуществляющий сираму Завыя (при отсутствии организации, осуществляющей окрану Здания, или при условние не предстивителей завелировать возират Помецения, акт выпото нее подтесывается с участном организации, осуществляющей сироку Помещения), с озответствующий озметкой и отпроизветси Арандодателю заказным письмом с уводомителяюм о кручении или иным образом передвется Адендодителю. Помещение в указанном случае будат считаться возоращенным Арендодиться в день составления Арендитором указанного односторожего Аста возарата Повещения из Аренды при условии заблаго-

104

Копии предоставленных документов (22/44)

временного дохументально подпосацинного учедоменным Арендодалели о дите возирята Помещения из Аренды, необициния для обястичения Арекразтитов выи уполномоченного представителя и организации присмог Помице.

- п.б. Если иное время не будет согласными Сторонами, Помещение возвращается в 18 час. Об мин. мастисти еримения постациали дая Арфара
- Передачь Помещения в Арекру и его возврат из Ареком производится в мосте накождения Помещения. и. 10. Акт крания-передачи Помецения в Аренду и Акт комрата Помецения из Аренды обставляются в 2 (Слук) не комплексия, двениреноски подлексямия Стором и с моженита на подлексания желекотки неотъемителной частью Договоры.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодитить вправи:

- 7.1. Веодиль в Помещению для проведения необходимого рамонта или грофилактического осмотра принадлежанего Арандадатели оборудования и систем инициприотельникахиз обеспечения с предварительных изиматично Арекцаторя за 2 (Два) рабочек дна
- 7.2. В случие водуме или пожира в Помещении Арондодатель с целью их ливендации, впрове входить в Помещение без предварительного уведовления Арендатора в любое ароми. В случае отсутствии в тикой момент представите пей или сотрудников Армидаторо и Помещения. Армирадатель обише испосредственно перед всерьтнем, входом в Помещение всеми доступными способами известить Арекцатора и сразу после пикандации акадии или помира оформеть и подписать два экомитекра въта ворьитея Помещения с участиям представителей окраниси организация, осуще стиписаций сирэну Помещения, в при со ресутствии - с участием представителей окраниой организации, всуществ пяжнарій окрану Зідэняя, и передать один его экзняютир Арендатору
- 7.3. Привленить третьих лиц для обеспочения Арекцапера Коммунальными ресурсами и Заслууштационными ус-
- 7.4. С учетом п.Т.22 Договера с предверительным уведомлением Арендитеря за 60 (Шистидеонт) катичедирных ить Коммерческое оборначение Здолея
- 7.5. В зирнод дойствия Догропра использовать Коммерческое обозначение Помещения в реалименых и информамонные материалов. Священных с информированием трепьих лиц об осуществления Арендатором своей деятельностя в Здания, указывать его на собственном Интернет-сайте. навиде иличераци
- 7.6. Обосновать арутосуточную и беогеребойную подачу каждати Коммунатичеста ресурси к границам Помощения в поответствии с Предовжаваем МВ. за исключением с пучнов, когда сбоя произовани за границами эксплуативность в произования за границами эксплуативность предоставления ный ответственности Арендодителя м'ялы по не завысащим от него причинам
 - 7.7. Оказывать Эксплуатационные услуги в соответствии с Прилождании пов.
- В Обеспо-миль доступ в Помещение Арендатору и контратентам Арендатора круглосуточно, в Поситителем в 00 час. 00 мин. вы 00 час. 00 мин. нерез Моста общего пользования и соответствие с л.й.б. Договора. Доступ Посетитепей в Помещение обеспечивается с Даты отерытия Помещения
- 7.9. Начиная с Даты открытия Помещения обеспечать осответствие Мест общего пользования. Навигации, а также Гратевой регостанное тробованиям настоящего Договора
- 7, пр. Обеспечивать возватичность арутпосуточного использования Арендипором Зоны погрузев-выпрузии
- 7.11. Осуществлять за свой счет гевущий и катитальный ромент Дожин (перций ремонт Здания не ороспедаток в птодцение плоцади Принсцечия и мных гомещений в Завине, переданных в дрянду инше пецан), в том чести фасадая, вроили, несущия конструкция, окон, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования, кнутренняго и наружнего освещения, а также Прилегающей территории в предялах территории ответственности Арокродатали.
- 7.12 Призвишть меры го обестичению окраны и безопасности в Здание, спрезмерные с обычными мерым безотариости в зданики подобного рода. В интерерах обеспечения созданности имущества, нагодищегося в Здании, и безотариясти в Здание Арендодатель общен организовать кругоскуючную окрану Здания, за исключением организации окраны и бехолясности Помещения. В случае утраты, окбети или повреждения бываски и рекламы Арендатора, размещенных вие пределах Помещения, Сторожь организат рат е ситисовывают в нем стоумость впленцения ущести.
- антирую Аренаблаятель обыван комплексировить Арендатору в течение 10 (Десятн) коленцираний диев.
 7.1.3.Не пречитивовить Арендатору е установке в Помещение и Здален необходимого оборудования и произваде нообходимых абонентрике лизна связи для заключения Архидатером от своего имени и по своему усмогрению сделок на получение услуг связи. Места провладая лимий связи и установки обсрудования подлежит погласованию с Арекро-
- 7,14. Не прилитствовать ризмещение Вывески и реклимы Арекдатора в сотпасованном с Арекдарателем месте 7.15 На препититовить сатадированию повупатитьских тележек, везольтучных Поситителник Повитидения, в согласованном Супронами мост
- 7.16.Не проквидять без согласовании с Арендатором манитальный и текущий ремонт Здании, перепламировку струкцию Здания, не предоставлять в пользование третьем лиции Места общего пользования, не одвершегь жама действия, если в результите трани действий изступит одно или инсистьмо спедующих последствий
 - 7,16.1. будут загромождены заверящисные пути из Помещения:
 - 7.16.2.будит загроможден яжда в Помещение.
- 7.16.3: на Помещения будут вудойствовать небнагогрантные физическия фесторы, превышенция предельно допустимые уровни воздействии (в частности, шум, пыль, запах).
- 7.16.4. будет нарушена видимость Эмески и равлены Арендитира.
- 7.17. Новамедлительно принимать меры по устранению неиотравностей системы инвенерно-теалинуеского обистичения Здания, оборудования, необходинего для функционерования Здания, пивакрации покаров, вверий и их последствей, произошедания в базнея и на Прилогияльной перемории. В случае неисполнения Архидодительна объяванского по незамедиятельному причитию вкер по ливаціации двержи шли пожере, вогда одчаствуют очасного причинения унарож жизы эли адровно граждан, их евущиству эли ниуществу Арендагора, эных пиц Арендагор аправи ликандировать вварию, тыжар своими онтими с относичени роскодов по устранению аварии на Арендоритиля, за носпонением случа ли, когда указанные дварын и лакар военком по лине Арекдагори, его работникая, контратентов изили накодицителя в

Anne a minimum without newsculation of 40% peryona 2013 r. No ES-Dis

Рымеценные (постителей Армидапора, хотпрые тот дотжен возместить Архидагору в тенене; 10 (Десяте) выпиндирым дина і мілецька раставляння счета в представляння одганірадосция документов. В стучае, всям неисправности систимы инивируют геомического обистичност Здания, оборудования, необходимско для функционирования Здания, являющи рыя неи пладр оозновы пр раче Арекципора, его работамия, контдоленти мары некоздещения в Помицивам его Посеобента постоя объектор объектор упилительной предоставления постоя пост нен подтверядавщие документов, если Арекцитором неистравности, последствие дварии или пожера не будот устро-

- 7.17.1.В тех спучава, вогда о декультате таких инисправностей, аверия или пожара осуществление Арекдатором ском деятольность в Помещении стиновится мексоможным. Аракциятор освебсиадается от облажнести высение Потонный Арандьой сошты на срем устраночна из последствия и выпужденного из-за этого нерерыва в испольтовании Помещения, а в спучае частичного использования Арендалором Помещиния – Постоянням Арандная плага вносится эрогодиронально используемой Арекципером площади Помещения в состветствии с Разобыванным использованных за исилированиям случаем, воеди также неисправности, пбарна или пожар естинили по вные Аренцигора, его работников. контрогантов м'или находящихся в Помощении Поситителей Арендатора.
- 7.18.32 исключением случаяе важдий и походосе, предварительно сиспасовывать с Аренцатором сроиг и графии проведения ровентник работ в Поведания, профилактического оснотря систем изменера- технического постоями и оберудивания Памедания. Проекцип-также работы и оснотр с исиломенны авменера- технического проектипальных деятельно ности Аренцитора в Помецения, премиуществения в ночное время. При проведения ремоитики работ во время резулне работы Гомецения Арендодатиль обязан прилагать все уситии для свединия в минимуму мердобств, причиняющих Арендатору или его Поситителем, и тиске принимать меры предосторожности для предоторожники приниматия проце
- 7:18.1.8 тох олучана, когда проведения Арэкродатолны ремонных работ в Памящении биз перерыва в пользовании Арондагором Помещениям в соответствии с Разрешенным использованием использованоем, Арендатор освобождаеди от обязанизати внесения Гостоянной Арендной лияты на срок вынужденного перерына в пользования Помецинисм в и случае частичного использования Помещения – Постояния Арекциях ллята вносится пропорымонально используе-
- 7.19. Скарывать и разумных пределях содействее Арендатору и получения месболомых разрашений, паценый, свышеных с использование Арекцигором Помощения в соответствие с Разрешенным использованием, путам предос тактирния необходимиле документов, имеюцияся у Арендодалити, их нотарматычно колый и прочес
- 7.20. При наличии у Арондодателя Интернет свёта, на котором размещается открылая информация о Пользовате. тин Здания и об осуществляемой мых деятельности, нервани с данной информацией одожицать информациес о динтельности Арендатира в Помещении. Любан размещроман на Рипернат-свато информация об Арендаторы, за исиличе нием аритантной миформации (навывессыния Аряндатора, адрес Помишиния, равим рабиты Аряндатора и Помещения), графические изображения (за исключения развищения Коммерческое обозначения Помещения и темариого дняго (дняга обстужновняя), аспользуемых Арекциягором в оформлення вывески), фотографии, курят и пиреорогиков связанные с его динтельностью, должны быть предвирительно солжованы с Арендатором.
- 7.21. При проведении Органом власти административной проверки доктольности Арендодатели, связанной в использованием Арексатором Помещения, известить Арексатора о данной проверки и приелем, или с участие в данной проверки и соответствия с процессуютьными нармами законадательства.
- 7.22. Арандодатель не вораще изменять. Коммерческое обозначение Зданий на оборьанамие, скожее с коммер сыми обозначением другом терговой сети или противоречации общественным интересам, привыгом гумальности и ме-
- 7 23.0 цепях индопущения огразичения Архидятора в использования Помещения в соответствии с Разрешениям ислигалованные не предоставлять в пользование мли в собственность третьем леции помещения (часте помещения) Здания и места на Прилегающий территории детскии, образоватильным, медицинским организациям, помещение писти помещений) для создание и застлуатации объектов спорта, объектов взяняють изоначения, отговых и резиленых рыница, вохратов, в также сымостоятельно не охраженить укольным выды доктипьности или горерации, иные дейст вая, наличие которых приведет в невозможности осуществляния Арекцитером рознечной продажи агмоготычий гродун-
- 7.34.С даты подписания насплецию Договоря не совершеть чакан либо фактических илиги придреческих диасписа в отнемления Помещения (или в связи с нами) без прациарительного письменного согласования с Арекципором, в там честе не ображенить Помещение приками третьих пац. Данное огражениям на респространяется на случая процесия Здания, передлем его в доверительное управление пебо передлем Здания претыму лицу по разделичельныму балансу в регультите реорганизми Арекрадатити, в также на заключение Арекрадатитем датокора втитием в итисимние Зак-нае и не соображение Арекрадатитем дайствей, свишение с исполнением свиже обезативаето по настоящиму Дагора. ру. Арендодитель обноуется обискенить сотпосне запогодиржатали на заключение, камонение, продления настоящего Договоря, и песет все небласосрентные постарствие нарушения муниценной обязанности.
 7.25.В ступее расперавания настоящие Договора по основаниям, указанным з п. 3.1.4. 11.6 Договора, или в связан
- существенным нарушением Арекцецителем Договора, или по основаниям, увеженные в ст. 620 Гражданского водемы РФ (на исельнением случаев, когде Помещения осажется в составане, на пригоднем для использование, в сигу обстатальств, за которые Арекцодятель не отвечает), возместить Арекцитору стоямость Неотрегимых упучанение Помяще ния с учетцы их аморгизации и течение 10 (Десиги) рабочах дией с моменти расторжения Договора и представления очета на отлиту выесте с двоументами, надтверждающими стоимость Неотделинно упучаемий. Арфидацитеть также возмещает Арондатору в указанный срок стоямость. Наотделимых упучаений в случае перехода право собственности на Здания. Помещание или на часть Помещания, если гри этом прекрициется наслочини Договор импе если у навого собственнях на вознамит обязательство по всамещению Арексатору стамости Неотратимых упучанняй по усложение
- 7.26.8 предсемя 10 (Дасити) каненцарных деяй с Дапы подгосамия Договора передать Аронцитору справку о баланссвой стамости Помещения по данным букваттерского учета Арекдодателя. Белансовая отонмость Помещения указывается всалючительно для цетей видиния Аракципаром своего буктантерского учета

105

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

Копии предоставленных документов (23/44)

Speciality appropriate seasons removalment or a life surprise 2013 c. No ET-08.

права и обизанности арендатора.

Арендатор вправе: Бестретаточнено воздать и пользоваться Помещеним, пользоваться Зоной гастроон-выгрупии, осуществ нить иных прави Арендапоря по хостоящиму Дотгаору в теченее Срокх Аренды без какого либо выящательства выя

8.2. Польтоваться на протежение всего Срока Аренды Коммунальными ресурсами в Эксплуатационными услуга-

В.З. Своими силами и го согласование с Арекдадителем граникацить Неотделимые улучалиня Помещении. При этом такие доботы Арендатора не должны влееть на конструктирные и других каректеристики надажности и безопасности Здания, затративать фасад Здания, а также находящиеся в Помящения коммунициям и оборуденанию Арандодатегия. При изменения потощуди Помещения (например, и дизультате почаления досолинтельных перегородск) размер Постоянной Арекциой длаты измененно не подпохот. Стоммось Неотделивых унучалений при срездоциная действия Договора Арексодателем Арекдатору не осомощиется за изслочением случате, указанных в л 7 25 Договора.

д.к. Семострительно и по своему усмотранно определяль циппособразность и проводиль техущий ремонт для поддиржания Помещения в исправном состояния, выполнять Отделивые упучанния в Помещении, руководствують требованиями действующего законодательства, в том чесле строительными нормами и правитимы

8.5. Своими склами и по оврему усмотрянию устанавливать в Помящение обхрудование, которое вму необходемо для использования Помещиния в соответствии с Разрешенным использованием

8.5. Слиностоятельно устанаютивать режим застлуатации и режим работы Помещения для своих сатрудимов. вонерагоннов и Посетителея с учетом спедующего. Арендатор имеет ярако не ожедиваные крутосуточные доступ в Повещиние своих работнеков, контрагантов через служейный какод в Повещинее и на ежедиевный адмпосуточный доступ в Помещение своих Посетителья, в том чесло через Места общего пользование с 00 час. 00 мен. дл 00 час. 00 мен. жне зависимости от режими работы Здания.

В.7. Бер дополнительной отготор, оста иное не будит учасано в Приложение вей, разместить своими сагами и за свой снят не факазе, вышнее стених, кроиле Здание Высоску и респламу Арекцатора в солтветствии со Саванай резим-щения Вывески и респламы Адендатора (Понисавана 190). В отведенных траницах регламмых мест Арекцатор отдел по своему усистрению оформлять фасады, резмещегь рекламу и информационные материалы, васаходиясь дветиль ности Арендатора, в том числе рекламу реагизурных в Помициния зоваров. При этом, Арендатор обвруенся согласовать размещение Вывасии и рекламы в установленном законодательством порядки самостоятельно и за свой счет.

8.8. Если энов не градуомограна в Совме размощения бываски и роктамы Армудатора (Привожение 1995), в случан размещения Арендодатилем на Прилитиваций территории навых рекламных хокструкций Арендатор имеет разкос с другими Пользователнии Здания прове на ресмещение на нес сесей вывесии рекламы. Условие такого размещения сотлисуются Сторонами дополнительно до насця невой рокламной конструкции в эксплуатации

8.9. Без дополнительной оплаты селедировать покупетельские телехии в согласиванном с Ариндлалителем месте родин входа в Помещение в Местех общего пользования на площади не более 15 (Петнадали) на вс

В 10. По своему усметрению пользоваться и организавьяеть процесс прилменевырувая имущества в Зана погруз-

в.11. Изменить Коммерческое обозначение Прынцение на иних коммерческое обозначение, в состав которого будит входить спово «Пента»

8.12.В период действия Дисекора использовить Коммерческое обозначение Здания в рекламных и неформацион ных материалия, связанных с информированием тратьих лиц об осуществления своей диптельности в Здании, в том часле вгідеве уназывать его на собственном Интернет-світи. Любро размациямов на Интернет-світе информация об Арекуродителе, за исиличениям контактной информации окименовании, адрес Здоний, режим реботы Зданий), грефи честве изображения, использувание Ареадодителем в оформлении вывесои, фетографии, аудио и выдображен, свезаиные с его деятельностью, дотниць быть предварительно согласованы с Арендодителем.

В. 13. Аренцатор на имеет преес одавать Помещение или часть (часто) Помещения в субаренау третьим лицим.

6.14 Причить от Арендодитили Помещение по Акту присме-пиридим Помещение в Аренду в дату, указанную в

В. 15. Своевшевники перечаслять. Архидочую Плату и соответствии с условивам настоящего Договора

в 16 Обеспечения розулярную девинфесцию, дивиноводию и диригизацию Помещения в установленных законо-

В 17. Использовать Принциние исключительно и состаетствии с Разрашенным использованием, не укуациять овомые двествивами техническое состоямие Помещения, не считая остественный конос Помещения, соресшель Поме щение. Вому потружен-выгружен и припенающую в Помещению перриторию в гранации ответственности Арекдатора в надлежащим твоическом и санитарном постоянии, проводить за свой очет уборку Помищения и Зоны погруженвытрузии, осуществлять репутирный выеся откорие, образующимся от деягальности Арекдатири, ести вывоз отворов не относится в обязанностим Армиродатели.

8.18. Не достралить в Повединые и не хранить в нем отнестратьное оружив, боеприлясы, идовитые, радиоживаные и отравляющие вещества, и токже прочие выцества и гредмены, описные для кисич и адоровые чеговых и вредные для окруживация среды. В данный перечень не модят товоры, преднавляченые для реализации в Помещения. таком как товары бытовой камин, пиропалические и другие едуклых, которые должным образом сертифицированы и рварешены для свободной продажи на территорны Российской Федерации. Храночии в Помещении прумаи и боегдилы тать допусквоток только в ципти надможации окраны Помощении и при строгом соблюдение норм действующего авконадатильства, а том числя правил обращиния с оружием и боотривасами

8.19. Самостоительно осуществлять экрану Памацияния и Зоны погрузки-выгрузки.

8.20. Свыоспоятельно дя свой счет осуществлять темуций ревконт Помищения, в также Заны погружен-выгрузки, да исильськом ремонтных работ, проведение которых в соответствии с Догокором, васменос обищеностью Арендодальпя. Проводить такие работы премиущественно в ночное время, при проводения работ в дназное время Арекцигор обывын прилагать вое усысия для сперение в вынимуму неудобств, причиняемых Арендодителю проводением таких работ, а также принимоть меры придосторожности для гредогарациям принисски уцерфа Зданию и меры несывству

An early always represent constitutions at 42th applicat 2012 if Mr Et .00

Армиродителя и Польнователяй

в 21.В случае посведения техущего иси кинетального ремента (рессиструщие) Помещения. Арендатор обязан «Бисихнить сасбодный прокод Поситителей, сотрудников Эданея на второй атаж Эданеи черяз Мести общего пользока-

8.22. Пешимедлительно принимить меры по устранению неисправнистей принадпексары Арекципору системы инястишко-технического обеспечения Помещения, а также меры по ливакрации похоров, аварий и их последствий, пре изошищим в Помещении, в также в Здячим, осты укравивые неисправности, пожары и вворим дозналы по вимо Архидатгра, его реботников, критрагентов www.н находицияся в Помещении Писетипелей Арекдатора.

8.23. Не препитствовать. Арендодителю в доступе в Помещения в случее пикандации внарми или пожада, устране ния убенболатация женсправностий или проектични профицистичностого осмосия принадлежащего убенфлартали: одерудования или систем энимперио-технического обеспечения, наполналися в Помещания, в порядил, предусметиронным

 В птучае выполнение Нестроменые устучаений получеть новый вадастромый паспорт на Помещение. При необходимости Арекдодатить придостивляет пису, указанному Арекдатором, доверенность для совершения указанных

6.25. Согласовать с Органими власти размещенные Арекдатором в состантствии с Пристивнием 105 рекламные

6.26. Осуществлять свою деятельность в стротом соптепствии с диаствующим законодительством

8.27 К моменту окончания Срока Арекца. Ов в отучем досревного растошения Договоря — в течание 30 (Традили) ватендарьно дене с даты растиравания Договора) оснободить Помецения и Зоку гострукти-выправи от пасеги мунциплатира. ва и возвратить. Арендодителю в издутежащим состоянии с учетом их полественного излоси Помиципию вместо с Зонов погрузки-выгрузки и иным используемым Арандитором имуциством по Акту возврата Помещения из Аренды. Осытыв в Акте возврата Понецыння из Арекды только на визарит Помоцения, если инсе не будет прево в неи указано, будет означать, в том числе возврат Зоны погрузыи выгрузки и вного имущиства Арендратоли, ногользуемое Арендратором в дамите настоящего Договоря. При итялие или уклоними Арондадатили от подлегания Акта возорети Помещания на Арекции. Арекцитор совместно в организацияй, оруществляеций окрану Помещения, дипает в нем штметку об этом, подликавает и отправляет один экремлено Акта Арендорателю заказным письмом с укорриломичем о вручения или пинам образом передант Аринасцителе; Помещиние и тное инущоство в указанном случае будут считаться везерация: ными в дату составления такого одностороннего Акта.

9. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

Архнориях эпела по Договору состоит из Постоянной и Переменной Архнорий платы

9.2. Пермод въесения Архидной платы - календарный месяц.

Постоянная Арондная плата:

9.3. Постоянняя Арендиая платя включает в себя:

9.3.1. плету за польтование на условиях Договора Помещением, Зоной погрузки-выгрузки, Местани общего експьзакания. Навитацияй, Гостевой регостоянеся. Прилогающий территорияй, мястами под размещление бывески и реалимы Аренцитора, иным имуществом, предоставленным Аренфадителем по Договору

9.4. В течение 3 (Трек) рабочих джей с момента подписания. Спорожами Акта приёма-порядатия Помещения в Аренца, Аренцатор выплачивает Аренцарители зеаны в размире 100% поновное части Постивное временое пояты за период с 3 (претывто) по 5 (боськой) высицы Аренцы, в сумме, рубливого вовержение 221 000,00 (Трысте дващать одна тысяча) долумров США по курсу Ц5 РФ на динь слесания денежных средств с расчатного счета Арендатора, баз НОС (НОС не облагается в связи с примененим упроцичной системи напогообизация)

9.5. В первые два капендарных месяця Аренды Постояннае Ариндная плата содлежит начисление и составляют рубливый эксивалент 26 750,00 (Двадодать шесть тысяч семьсот пятьдасят) допларов США по курсу ЦБ РО на день опесания данивных оредств с расчитного счета Архидагора, без НДС (НДС не облагается в сезои с тримпением утреценной системы напогообложения), в месяц

3.6. Начиная с третьего месяца Аренды Помещения размер Гостоянной Арендной платы будет составляль 4% (Четыре процента) от товарооборота магазина, росположенного в Принципная, в месяц, но не менее рублового эквинапожта \$3 \$00,00 (Пильдосит три тысичи лятьсот) доспаров США, без 1400 (4400 не обнавается в святи с примене невы угроцинира системы напотообложения), а месяц, по курсу ЦБ Ро на дань списания движеных средств с расчатко-

Facver Постоянной Арендной платы осуществляется по следующей формую: An ≈ Ae + Ae, в рублях, без нДС ОКДС не облагается в связи с применением утроценной системы напогообложения), так-

Ал - висинсичная Постоянная Арендион плата.

Ав - основная часть Постоянной Арендной платы.

Ао + рублевый значиштеля 53 500 (Пятьдосят три тысячи липьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на дань сплиты, без НДС (НДС на облагается в связи с применением упрощенной системы валогообложения);

часть Постименой Арендыра этилы, зависящая от величаны выручки, и определиемая по форму ли. Ав = 8 * 6,64 — рубливый задивалент 53 500 (Питьдасит три тысячи питьсет) долларов США по курсу ЦБ РФ на день отновния денежных предств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в сания с применениям упрощенный системы налогообисмения), цие

В - фактическая выручкя Арендаторё от розинчной торговли в Помещении, ав колледарные месяц, предыествую ция отчетному, включея НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, святанных с расчетами за реализо ванные Арендатором в Помещения говоры (работы, услуги), совершенные путом нагинаные расчетов, проведенных через контрольно-вассовую технику, а также с использованием банисаских карт. Отрацительная величина Ав принимается равной нулю.

9.7. На момент подписания дотворя Арендодатиль на является плительщиком НДС. В том случае, если Арендо датель в период действии Договора перешел с обычной оистемы напогообложения на упроценную или наоборог. Арендодаталь, обязан незамединтельно, но не подряев 3 « (Трах) рабочих джей с момонта такого перехода, письменно

Financial 106 Consulting

Group

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 106 из 145

Копии предоставленных документов (24/44)

Annual abundan recognism communication of with derivors 2013 of AR 67 (19)

скибацить об этом Афекциптеру с приликовнем соответствующих димуженсов. Если экое не будот дополнятельно писыник солівоокового Сторонави, в ступне первода Докородительно на систему непотобитовнем, прициплинальную утимни НДС (с ситемы напрособитовнемы, не предпотитовной утилу НДС), развер Деоручий платы увеличнавантся не сумну НДС по стаме в соответствии с действующих завенодативьством, в напотам и оборах с даты начата применения Ленарадиально околены напотобитовним, прадпотавленному утилу НДС.

В.В. Основная часть Постоянной Арекдной глапы (Act упличисается не позднее 5 (Гипип) чиста оттаниваемого

9.0. Арекципор енеймонной в тензине 7 (Сеня) реботих дняй по истечник оправления месяца направления Арекцициятель для съгласования параменной части Постоянной эрекциой таких (Авр Оникт и плакрообороги Далее – Отчет) за откление месяц, пораускотренной о Предосматренной объекторитель в для и плакрообороги далее – Отчет в тране 2 (Далус работкое дняй с чиваният получения Отчета пре откутствие возрежение оприменяем Арекцопа для на исторительного объекторитель объекторительного объекторительно

9.10. Арендатор по письменному запросу Арендодитогя облауется на подреме 5 (Пата) рабочих дней с даты го-пумения указанного запроса Арендодители представить Арендодители всимомость сонисомиться с суточными отчетами по операциями (а-точеты) и мести из аражения (у. Москва, Москвасим обл., Санат-Петербург или Леченирадокая обл.), которые зранентог в темения-5 (Пата) пет с момента совершение операция.

9.11. В строме если Арендатор использовал Помощения не пользай месяц, то размер Постоянной Арендаей плотимераритется испоря из фактического количества даета колользования Помощения проторциональное количеству даета опесада.

9.12. Начания са второга года Арекцы оснявная часть Постоянной арекцией платы увеличивается евегодно на 5% учета процентов от процесствующего разгичующего увеличение оснявней части Тастолингой арекцией платы осуществляется баз заключения сторовами дополнительных соглашения.

При осуществление Арекцатором Неотделимых улучшений, а разультати которых изменится площадь Помещеник, розмер Лостоличей Арекцаей плиты пересмотру не падлежит.

9.13. Таким неи-мана си иторого тара вреста в порежд работнея Договора выяветия оботовтельства, наличее которых преждуят и невозмого-осуществление Арекципатом розмений перевом порожне выполнений в это не будет сиязано с действлени. Бездействлен Арекципатом и Арекципатора, с неделита, а неутверования (прекостиватальной) лиценам на осуществление развичной порожне затемательной продуше и до бразращение обстативать (прекостиваться). В предостативаться об предостативаться об предостативаться об предостативать об предостативать об предостативать об предостативаться об предостативать об предостативать об предостативать об предостативать предостативать об предостативаться об предостативать об предостативаться об предостативать об предостативать об предостативать об предостативаться об предостативаться об предостативать об предостативать об предостативаться об предостативаться об предостатива об предостатива об предостативаться об предостатива об пред

9.14. Стороны договоритесь, установить для определения рубоченого завишляния при осуществления всех расчетов по Договору начинальный чурс договра США в рублю равным 31 (Тридцать один) рубле за 1 догима США, а максамальный еурс — 37 (Тридцать сень) рублей за 1 долица США.

Переменная Арендная плата:

 Развер Переменной Арекциой платы определяется исходя не объеме фактически поденных и отведенных от Арекципера Коммунальных ресурсов по тармфен снабиженых Здание останизаций и Эксплуатационных услуг.

В.16. Объем поданной Арекцатору заподной юды, порячай евры, этектреческой энергии, тектролой энергии опрадавания соответствующие индакадатичных приборое учета Арекцатора, при отсутствии у Арекцатора, позостиводих отградатиль объем поданных в Повещение Коммунальных ресуссов, – протородиленально эзимиземай Арекцатора (поданных в Залема).

9.17 Объями отвежденных от Помещения сточных вод определяется на поведенения пребора учета Арендатора, пое его отгративня — по поведенения пребора учета Арендацитора, а при отгративне пребора учета у Арендацитора, полео-иностративно объем отведенных отод на Помещения, — в объеми, равном объему подачной в Помещение колодией и поречей воды за визостанным период.

9.16. Переменния Арекцион плота за Коммунителни ресурба, то которые у Арекцитари менотож мединарушителни преборы учета, высилств Арекцитори меносина, отключено то Органия (10 Сестаничные Коммунителными ресурсам Переменныя арекцине плота вносится внемесячно в гочение 10 Органичным рекурсам (10 сестаничным рекурсам).

9.19. Индивидуальные преборы учета, необходивые для опредоления количества потребленных Коммунальных республения уславаемые та Помещения за очет Арекдатера в сегласованных с ным мастах, лебо Арекдатера в сегласованных с ным мастах, лебо Арекдатера своюстепенные из устанавлениями и для очет.

8.20. Арекурдитим: предоставляет Арекуртиру оформленныя в должетитем с законедалетьством очета и виты озавление услуг то Арекур (с раздифрованій расчета Первименей ерекурній платы) за отпленявамий мосяц в ороки, установленным завонедалетьством РО.

 Датой перечествник данежных средств по Договору очитается дата поступления денежных средств на корволождентский очет банка получатели.

9.22. Стороны вправе не чаще одного раза в календарный квортал проводить сверку расчитов по Дотверу. Сторона, получевших эет оверке, в тененее 20 Даюдили) календарный дней обязане рассмогреть яго, подлякого и накравить другой отороно с возроженами или биз.

9.23. При преворщение дийствия Договора Арендини клати и любим ению планови, уклаченные Арендитором то Договору сверх переиди фили-волого пользование Томециения, подупами папарату Арендитору в теневия 10 Договору добучав дней еду стотим открытительности информационального плановико Одговору.

9.34. Первыянняя Арондная плата за Эксплуатационные услуги рассчитывается Арондодателем на основании выскаваемые опредедения организационная за услуги, вкалачные соглиско Перечес Эксплуатационных услуги.

January spenges renorms resettanted or ellie seryona 2011 - 16 61-01

Пригожения ВМІ, на расчета зачинавной Арендатором площиру в Турния и отпеченяется Арендатором на основания наставлючих счетов Арендаратия, но в сумве и и ботие 50 000 (Патодосии писа) реболя в негля за все Помициная. НДП че оботатется в среме с применения Арендарательну урожной региской системы маспособскимом.

0.25. Нучниет съ эторого года Армеры продотання размер Перемення Адекдина платы за Эксплуатационням услуги, указанный в по 24 Дотвора, указанный в пуска данно указанным образования образования дотвора предоставляющим предоставляето образования дотворательных соглашамий пуска информации. Адекцорализми указанными предоставляето образования дотворательных соглащамий пуска указанными предоставляето образования дотворательных соглащамий предоставляето образования дотворательных соглащамий предоставляето образования предоставляето

Обеспечительный платеж:

9.26. Обеспечительные глатежем нелигия деченнае бумме, перезастиемия Армидатером Армидациятию для цетий обеспечания надражению исполнения обязательств. Армидатора по уплать Армидатора по соответствие с условиями настоящим договора. Обеспечительный пашем влиятого опроложи обеспечения обязательств по Договора, усламовлением Сторовами в осответствии со статьей 328 Гражданского кофекта РО.

9.27. Развер Обестичентельного платеми развен размеру сокольной части Постоянной Арекцией платы, указанной в гл.9.6 Догосора: до 2 (Дед) месяца Арекцы и оставатиет рублевый заминальных 1607 000.00 (Сто сомы тысячи) должаров США по вкроу ЦБ-РО на день отлаты. Обеспичентильный платем НДС, не образанится в основа о превительной укропираной одстами напотобложении. Обеспичентельный платем подложит индоставые напотобложения образанится в основающим образанителя в образанителя в образанителя в образанителя в обеспичентельный изактим подпомит индоставые основающим отлата Арекциального в точном СТ (Смеф) рабочай, дееб е можетиле от объектальных.

9.28. Обеспечениямый отвлек зачитывается в счет откаты последних двух месяция Аренды в суммя, оставшейся после вычеств, произведенных Арендодителем, и с учетом восполнений Арендотора.

8.29. Арендатор обхоротся перечестить Арендодателю озгласованный размер Обеспечательного плотожа в печенее 6 (Пете) рабочки дней с Доты подпечаниея Договора на основнее очета Арендодатели об озглата при условие, что догово в Даты подлежание обение Сторотиве.

9.30 В готучае нарушения Арекципором крокое внисении Арекципо платы болов час на 10 (Десяга) рабочно деяй. Арекципоталь вирае в одиосторомном поряда провысарть выеты из сремы. Обеспечатывают влатера в дост внесовия Арекципотального влатера на один выражения доступательного ответство на провымного получения Арекципотального или обеспечательного сили Арекципотального или Арекципотального или Арекципотального провежения о иго соекральным денципотального сили Арекципотального провые отрудивами. Основного или на Арекципотального дого по Арекципотального или получения провышения доступательного или получения провышения пр

3.31. В точение 10 (Деояти) рабочки дней с момента получения Арекдаттром унадомления Арекдодателя о вычете однами из Обеспечительного платока, Арекдаттр обезан воспаснить. Обеспечительный этализм на соответствующую платока, Арекдаттр обезан воспаснить.

9.33. В случае распорязиния Договора в секзе с четородиней Арендорателем Арендорателем Арендорателем Арендорателем Арендорателем Арендорателем Арендорателем Арендорателем Арендорателем (исказателем договорателем Арендорателем Арендорате

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

10.1.В случае напожения Организм здасти на Ариндодители адменистративного штрафа за нарушение, сеязаните с внесельния деяствиям (бедераствиями) Арендатора. Арендатора обиряется в тичнине 10 (Досиги) рабочии дляя с датых получения от Арендадателя снега на оплиту и подтивирациомых деяументов возместель. Арендадателя отверх сумму штрафа тух вотречном исталичения Арендадателем обиренности, порудомогранной в п.т. 21 Договора.

10.7. При просрома исполнения дененного обязательства, предусмотрянного Договором, меручивших Сторочи обязательства, предусмотрянного договором, меручивших Сторочи обязательства по размера просроченного дененного обязательства за вждый день просрочен.

10.3.3а исслоевременный возорат или ослобовдения Помецания с Арендатара сверх Арендаба платы выконныэтся неустойко в размере 1% (Один процент) от суммы месячной Пестоянной Арендаба платы за каждый день просрочна.

А. При воспроизвлителения Арекцитором Арекцодателю в доступе в Помещение сотпесно л.7.1. Договоря Арекцитор училимают Арекцодителю неустойку в размире 20 000 (Дакацить тысяч) рублей за каждый день нерушения.

50.5. При нарушении Аренсодителем Срока передичи Помещения Арендодитель упличивает Аренсоптру науктийву в размере 10 (Десть посто рубова) за макадай день нарушения.

10.6. В случае на обеспечения по вене Арекрацителя кругосулочной в бесперебойной подани этектративности. по выправняем или видоснабавления к точкам подаложения отей Арекратирия в случае наружениях, неходициях в Точке намени, или не обеспечения надоотведения от Повесценик, а также в случае наружениях Арекратични т. Т.В Доковра, Арекрафиятель уплачениях Арекратиру неустайку в развидее 20 000 (Двесцеть тысяч) рублей во один час нарушения, на не броее № 000 (Пипадосит пысяч) рублей за один дин, нерушения, ясти также нарушения дличнось более одинго часа в сртм.

10.6.1. В тех случаев, вогда в результате отисленнох в гл. 15.0 Договора нарушений Арексадателя Арексатор не очение использовать. Помищение и соответствие 6 Разрешенным использовать помицений Арексатор за техни, в пользовать правидения и пересобать Арексатор за техни, в пользовать правидения пользовать Правидения. Оторожений и для правидения использовать Правидения, соотбеждения и внесения Арексатор пользовать правидений и получей пользовать правидений и получей пользовать правидений и подписаний и подп

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 107 из 145 Financial



Копии предоставленных документов (25/44)

Anners springs infrastrus management of willia partyces 2013 s. No. CF-05

иминования Помещонию Арендатором, Арондодатель не обиснечит явлу своего уполномоченного представителя для сиссавления такого. Акта или Фудет уклониться от его подлисания, то таков Акт подлисывается в приостороннем порадиз Арендаттром г. отметкой о невых Арендодителя или о других причинах, гл. которым Акт не был подлисан Арендодаитиям. Такий приосторовымй Акт будит политься основанием для освобождения от внесения Арендной платы за сооткитствующий период невозможности фактического использования Помещинея.

10.7. При нарушении Арендадальним любой на обновниксти, указанной в л.7.10 размер основной части Постренной Арокрый птаты в переод действие нарушения будет составлеть 60% (Шеспьдвойт процентов) от размера поновной части Постояння Арекдной платы, дояствующой в украиных первод. Кроме того, геременная часть Постоянной Арендной платы в указанный период начисление не подлежит (для расчита Постожний Арендной платы не принимаетоя, с основной частью Постоянной Арендной платы не суммируется).

10.6 При надушение Арекрадителем гобой из обязанности, указанной и п.7.23 Договоря. Арекрацияли идинаарсельно упиливает Арендатору штраф в разморе месячной консекой части Постольной Арендакой платы, дойствую шей на вомент выветения Арендатором нарушения. Помуже этого размир основной части Постоянной Арендной платы в период устрановия допущенного норушения будит систавлять 60% (Шестьдения процентов) от размера основной части Постолнной Арекдной платы, действующей в указанный период. Кроме того, переменная часть Постолнной Арекдной платы в указанный период начислению не подлевит (для расчита Постоянной Армидной платы не принимется, с окнязной частью Постожника Арендиой платы на хуммируется).

10.9.При нарушения Арендатором п. В.13 Договора Арендатор уплачивает Арендодители неустовку в размере 10 000 (Десиги тыски) рублий за каждый дазь, вывеленного нарушения

10.10. В случая нарушения Арендопором в. 8.21 Договоря Арендопор упланевает Арендодителя: неуставку в размере 50 000 (Патидесяти тысяч) рублей за каждый думь выявления нарушения.

10.11. Обживность по уплате неустойки, априфа возникает в момента получения нарушивший Стороной соответствующего требованию. При этом неустойки утязачивается за весь первод просрочии исполнании обизательства. 10.12. Уплата неустойки (дитрафи) не освобондвет Сторону, допустившую надушение обиштельства, от вынотне-

ние данного оберательства. 10.13. Окончания срока дайствая Доковора не освобождает нарушившую Сторону от ответственности за наруши-

11. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Армиродатель эправе итклаться от исполнения Договоры в односторожения внегодуебном порядке, направия Арендитору лесьменное уведомления, в случия

11.1.1. исли Арекдатор нарушил срок внасения Арекриой плиты в побом размире более чем на 15 (Петнадципь) дней более двух раз за один календарный год.

11.2. Арендодитель вправи потребовать распоржения Договора в судебном порядке в спедующих случаех

11.2.1. Арекдатор использует Помещение не в соответствии с Разрешенным использованиям.

11.2.2 Арекцитер существенно укуациях составние Помещения.

ние, которое оне допустапа в период дайствие Договора

 11.2 1.в знак случана, гредусмотренных законадательством.
 11.1 Предвараменню до направления Арандагору уведомления об односторочнем атказе от исполнения Договора, Арекродитель обязан письменно известить Арекраторя в налиная с иго стороны нарушения, являющегося основанием для односторомнего отказа от исполнения Договора. Право на односторожний отказ от исполнения. Договора и соответственно на направление соответствующего уведомления возникает у Арендодителя, если по истачения 15 (Петнадците) дабочих дней с моменте получения Арендатором извешения Арендодателя с наличии нарушения Арен датир еги не устранит, и нарушение будит дойствующим

1) А Арендатор впроее откраться от мозатнения Договора в односторонием энесудийным терефия, направия Арандодителю писыванное уведомления, в случае

11.4.1.осни Арендодатиль не пярядал Арендатору Помециние в течения 45 (Осрока лиги) календарных динй с монента окончения Срока передачи Помящения

11.4.2 если в течение 7 (Сами) калондарных дней подряд по ваме Арендодатили не была (беспечене арутпосуюная и Бесперебойная подания в точкам подключения сетей Арандагора в сетем Арендадатели, находищинся в Помеца нии, одного их спедроции Коммунальных ресурсок: электроэнергия, отолление, водоснябомния, или осли на было обеспичней вархотеласние на Помешение в состаетствии с Прилокомичен №5 Дитовора, а также ости в отсупствие встречесто на исполнения Арендатории своих обизательств по Договору не был обестечен Арендадателем доступ Арендатору, его контрагентам или Посетителям в Помещение голляска п.7.8 Деговора, что повтекто невозможность использования Арендатором Помициния в свответствии с Разресинным использованием в указанный период, ав исключением случаем, когда Арендодатель не несет за это ответственность (см. п.7.6 Договора). Нарушение будят при энзваться именции место в течение дня, если оно душнось в течения 3 (Трек) часов подряд в сутки или в общей сложнасти 5 (Пить) часов в темочие суток

11.5 Предверительно до направления Арендодителе уведовления об односторонням отказе от исполнения Договора. Арендатор обязан писъменно известить Арендорителя в напечия с его стороны нарушения, являющитося поняванием для адносторожного отказа от эсполнения Договора. Право на адносторожний отказ от исполнения Договора и на награвления соответствующиго унадомпиния вознакает у Арендатера, если по истечении 15 (Питнадцеги) рабочих дией с моменты получения Арендодителем извесиния Арендотора о наличии нарушения Арендодитель его не устра-

нит, и нарушение будет действующим. 11.6. Аренцитор впраме потребовать распорменые Договоря в судебном порядке в спедуощех случи

11.6.1. если Арендоватиль не устранет нарушения побото из обяватильства, указанного в т.п.7.16, 7.23 Договора, в привове 60 (Шестирисити) коленциалных дией с момента получения кажещения Арекдятора о наличии данного наруше-

11.6.2. и случие несоепилствия действительности даннего Арендодатилем какого-лыбо из заквлений или гарантий. указанных в разделе 3 Допрюра, исля такое несоответствае асвлекто невозможность пользования Арендапером Повщения в соответствии с усповиями Договоря

11.6.3 если Эдиния импи Помещение будет разрушино или вму будет причинен ущерб на по вине Арендатора, его

An emily democracy respective recommendation of white purpose \$1012 c. to \$17-00.

работников, контрасинтов или Посеритетний, в результате чаго Помещение становится непортодным для использования на уславняя Договоры и осуществления Разрицинесто использовани, и такие плереждения на могут быть устранены и земение 60 (Шистидоский малендарных деей с выменты раздираннях или тречанения умерба Зданко мусте Гомпар

11.6.4 Арендоратилея социантся причистини, деляющим некшиюмими использование Помещения Аренципорсы согласно Разрешенному использованию более 10 (Десели) цалендирных дией подряд.

11.7.В стугия допровите расторишние Договора по призвимии упперинам в п.п. 11.1. 11.4 Догивора, двёствие Дримеря прекращиется в срок, учраваний в уведомления, но не ранее чем по источиние то (Десета) рабочих дина от даты получения получения уведомления с распоряжения Договоря

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

12.1. Стороны осноблюдаются от стинтупенности за невыполнение или исходижницее выполнение своих обязательств по Датимору, если такое невыполнянно-ненадлюжаютя выполнения местись, прямым отпастимом обстантельств непреводолинной силы, что оживнает преявычайные события или обстоятельства, которые инпедвоитрольны Сторонае или хоторые Стороны не мости предвидить или предстаратить разумными средставами, выготнях, в частности, стимый ные бедствия, войну, революцию, миток, пракранское восстание, недоброколятельное вторжание леопланетан, принудительные меры Органов влясти в связи с национальной чрозвичайной ситуациий, террористические делы, крарчый нарын, радионстиянов или кимическое зарежения, конквирующее калучения, и пясние другие обстоятельства, намедищеного вие разумного контроля ситуации, при условии, что такие обстоятальства приме влияет на исполнение Спорс-

нами своих оснадельности.
1.2. Сторова, не выполняещая Догакор по причене обстоятильств интрепрознамой силы, облазна недомация—
1.2. Сторова, не выполняесцая Догакор по причене обстоятильств, уседовать другую Сторову в гасыменска
тельно, не не подрем 5 (Пеле) колическарных дней с возмента их неступления, уседовать другую Сторову подому стране обвиде о наступления и прекращения указанных обстоятельств, мните эта Сторова тернат право социяться не также обстроттильства как на основании освобождание от ответственности. При этом Сторона, ссыпинациясь на обстоятельства негреодолимой силы, обидина доводеть дойствие этих обстанальств предоставлением стравок, выданных Торговопровышлениюй пальтой.

12.5 При наступлении форонавирных обстрительств действие настоящего Договора може быль частично или пиостью приостановлению на время дойствия указанных обстантельств. В случае, если форс-мажарные обстантильст ва длятия более 60 (сіоспедесяте) календарных дзей, каждах из Спорок вмент траво в орностеронням внесудатном порядка растортнуть Договор.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. К настоящему Договору применяются право Российской Федерации

13.2. Вое разменласия и споры, вытеквиции из Договора, подлежат рассмотренно од несту наиходания ответчика. Вострафинай порядок урегулярования створа налиется обязатальным. Срок направления штеста на притекзию составляет 15 (Пклуадцать) рабочка дией с момента се голучацка.

13.3. Устугна тряв по Договору визможна только с согласня обема Схорон.

13.4. Надействитильность части условия Договора не вночет недействительность прочик условий Договора

13.6. Содоржание настоящего Договора, условка стгрудничества Сторон тедпадают лод правовой режим комин-

13.6. Настоящий Договор составлен в 4 (четырях) идинтичных по оцитично экспетицах, по одному якзомилиру для Арендолетиля в Ресестрерующего органа, оставшимо 2 (Див) экспектира – для Арендатора

137. После подписания Договора все предверительные переговоры по нему, переписка, соглашения о намерениях но вопросмя. Тек или инсти клокоцинал Договора, упрачивают кридиноскую ситу, за изылочением неисполнениях Сторонами устреми предварительного деттера (при его напичина)

13.8. Стороны обязнятся чезамедлительно и в гисьменном види извещять друг друга о случева изменяния своех ревыматоро, учаланных в Договоре. Действия, совершенные го старьме адресам, намерам и очетам до поступления упидомлення об из изменения, являются надпежана исполненилия.

13.9 Диговор состоит на превибулы и разделов. Разделы состажт на пунктов (и.) и подпунктов (ил.). Неотъемления частью Договора челяются подпасанные Сторенами в его исполнение Пригомения и Догольнгельные соглецения.

13.10. На момент подгисания Отороновии Договора он имеет спедуощава Приложения

Приложение №1: Ситуационный отак.

Прыдожение Ne3: Путан Помещения Прыдожение Ne3: Пиречень, Коммуналиных услуг

Принажение №4: Перечень Эксплунтационных услуг

Приложение №5. Акт разграмиченая эксплуатационной ответственности. Приложение Ne6: Скема размощения Вымски и рестамы Арендатора.

Приложение №7: Форма Агта привид-парадачи Помециния в Аренду

Приложение Net. Форма Акта возврати Помещения из Аренды.

Приложение Мей: Форма Отчета об обороте.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: ООО «2М Проект»

Место нахождания (фактический адрес) 127055, Мотква, ул. Ображдова, д.7 ОГРН 1117740580590, укин 1719/64879. KDIT 771501001, CKINO 90631118

p/c 4070 2810 7000 5010 2256 No 3010 1810 7000 0000 0518 Арендатор: ООО «Пента»

Место накожувания (фактический адрес): 197374, Санкт-Петербург, ул. Савушения, д. 112 ОГРН 1037833048605, ИНИ 7814169471. KUY1 785050001, DKITO 71385386 филиал ОПЕРУ ОАО Банк ITS и г. Санат-Петербурге Российская Федориция, 100000, г.Санат-Петербург.

yri. Bionessan Moposani, p. 30, rerr. A.

12

Group

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 108 из 145 Financial



Копии предоставленных документов (26/44)

Providence Organismo cripto in comments of the comments of the



Акт приниа-передачи Помещения в Арекру

г. Егорияная Москажской облисти

«Z3» свитибри 2013 г.

Общество с ограниченной отвитатаванностью «2М Проект», именувано в дальнейшем «Арондодитель», с

идной стороми, и Общество с отражиченной ответственностью, «Лента», инволучиом в дальнийшем «Арендитор», с другой стороми, осенестно инспуемые в дальнийшем «Стороми», а по отраждыности — «Стороми», осегомим настоящий Аст о стороми, осенестно инспуемые в дальнийшем «Стороми», а по отраждыности — «Стороми», осегом настоящий на настоящий настоящий на пределения пределен

- В соответствии с устовнения Дотовора арексы невектых повящений, от 08.08.2013 года № ЕГ-ФР судпах. Дотовора
 Арексодатель передал, в Арексатор гранко в Арекса; Помощение, ресположению не порясы этаме драние по
 адреку. Московская обл., г. Егорыевск, ул. Севетская, д.А. стр.4, в состав межетых гомощений и почадам,
 указанных в л. 1.4 Дотовора и дотогнительных ситеравникох к нему в редверии на двту годумские настоящего
 указанных в л. 1.4 Дотовора и дотогнительных ситеравникох к нему в редверии на двту годумские настоящего.
- Причитов Арендатором Помещиние соответствует условием Досовором У Арендаторы опортотвует имое-либо освремения в замечания, связанные с техничноским составняем Помещения и это инженерных сетей, за исключением замечаний по индостатеми Помещения, условичем в Пригожения ВРТ.
- Показання приборов учета. Объемы потрябленных Арендитором коммунальных ресурсов будут отределяться на основания приборов учета, устанавливаемых в Помещении Арендитором.
- 4. Настоящий Акт подгисам в двух экземплирах и налеется неотъемлемой частью Дотлигра.

CQAT

Apendogarents (OOO «2M Ripoests)

Apendogarents (OOO «2M Ripoests)

Apendogarents (OOO «1M Ripoests)

Apendogarents (OOO »1M Ripoests)

Apendogarents (OOO »1M Ripoests)

Appendogarents (OOO »1M Ripoes

Копии предоставленных документов (27/44)



полнительное соглашение Ne. 1 от - 🕊 - 🐰 — 201/ г. в Договору вренды нажилых повещиней от 08.08.2013 r. No ET-09

> Дополнительное соглащение №1 к Договору вренды неквитых помещений No EF-00 or +08+ seryors 2015 r.

r. Carecy-FlemesSype

. 06 - wapta 2018 rogs

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Астиваци» Д.У. Закрытым пассым инвестиционным фокром недвикомости «Актисо пять», именуемое в дольнейшем «Арендодатель», в лице Генерального дересторя Коритковой Юлии Алексинаны, действующего на основание Устава, с одной

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», выенуемое в дальнейшем «Аренцатор», в лице Директора практиви по недвижености Масонна Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре № 4-1662, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшее «Стороны», в по отдельности — «Сторона», заключити настояще Дополнительное соглацение № 1 (далее по тексту - «Соглацение») к Договору врежды невольк помещений М ET-09 от «08» ветуста 2013 г. (далее по тексту - «Договор») о нежеследующем:

- 1. В связи с регистрацией 20.07.2017 г. права общей допевой собственности впадельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда надажимости «Актико гить» на здание (Несентое здание, Магарии «Самохаци»), расположенное по адресу: Московская область, Егорьевский р-и, г. Егорьмих, ул. Сомитовия, д. 4, строение 4 (идрастровый номер: \$0.30:0000000 1729) (далее по тексту — «Объект недживически»), о чем в Едином гроударственном расстре гора на недживичес миущество и сделок с ним оделена запись регистрации № 50:30:000000:1729-50/000/2017-18 ст 20:07:2017, и перединей Обывата надаменуются в доворительное утравление Арендодителе, о чем и Едином горударственном реестре толе на надажению инуциство и сделов с ним сделана запись регистрации № 50.30.0000000.1729-50/030/2017-19 от 20.07.2017. Стороны взаимих согласитисы:
- 5.1. Изпозоть первый абхац превыбуты Договора в новой редакции оперующего содержания «Общество с оправической ответственностью «ВСП Капитал Управление Активани» Д.У. Закрытым паевым интрестиционным фондом недамизомости «Активо петь» (ОСРН 1677758986758, ИН-ИКПП 77/23627413/7/0401001), аврегистрировенное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с мастонизохидением по адресу: 119435, город Москва, Большой Саванновий первулок, дов 12, строяние 18, в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеваны, действующей на основании Устана, именувмое в дальней цен «Алендодаталь», с одной сториы, из-
 - 1.2. Изменить п. 9.6 раздела 9 Договора и напожить его в спедуощей редакции:
- «В.б. Начиная с трятьего месяця Аренды Помощения размер Постоянной Арандной платы Будат составлять 4% (Четыре процента) от товарооборота магазина, расположенного в Помещения, в месяц, но не менне размера рублевого эконвалента основной части Постоянной Арандной плиты (Ас), в месяц

Расчет Постоянной Арандной платы осуществляется по спедующей формуле: An « Ao » Ae, в рублях,

- Ал окамися-нал Постояннял Арендная плата.
- Ар эсновная часть Посторниой Аректира платы
- Ао = рубинный экзивалент 53 500 (Патьдесят три тысячи пятьсот) доллиров США по курсу ЦБ РФ
- ня день оплаты (НДС намествится согласна и. 9.7 Догландко); Ав переменная часть Постоянной Арандной пляты, зависящая от величны выручки, и определяемая по формуле: Ае = 8 * 0,04 - Ар, где:
- В фактическая выручка Арендатора от розничной торговли в Помещения, за каплидарный месяц. предшествующий отчетному, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Аренципором в Помещинии товары (работы, услуги), освершенных тутем наличных расчетов, провиденных через контрольно-кассовую технику, а также с использованиям
- Отрацительная величина Ав принимается разной нутко.».
- 1.3. Изменять порядок расчетов Постоянной Арандной платы в связи с тем, что Арандодатель нилиется плетельщиком НДС, и на основании п. 9.7 раздила © Договора с 20.07.2017 года размер Постоянной Арендной платы увеличивается на сумму НДС по ставие в соответствии с действующие законодательством РФ.
- 1.4. В лучете 9.24 рездела 9 Договора сповосочетание «НДС на облагается, в связи с приме-Арандодаталем упрошенной системы напогообложения- защенить на сторосотнетание не том числе НДС. который комментся по ставке, установленной действующим экконодительством РФ.».
- Внести изменения в резаизиты Арендодителя раздела 14 Договора «РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ. СТОРОН» и наложить в спедующей решеция: Арендодетиль: «Общество с ограниченной ответственностью «КОП Кагытал Управления Активами» Д.У.

Закрытым линеции инвестиционным фондом недаживмости «Активо тить»

Местонахождения: 119436, город Москва, Большой Савенном'й переулок, дом 12, огросния 18 OFPH 1077759986758, WHH 7723827413, WW1 770401001

р/с 407018100000000000485 в АО «Гавтромбанк», г. Москва, e/c 301018102000000000825, BMIC 044525823=

- 1.6. Изменить п. 1.4 разрала 1 Договоря и изпохоть его в спедующей редавших
- «1.4. «Помещение» сонечает расположенные на первом этоме Здания невыпые помещения общей nnousaus 1340,5 cs. s., a susseso: nut. 5 soveranu NeNe 4, 6-15, 20-29, nut. 61 soveranu NeNe 31-33. Hysrepause помещений приведена в осответствии с Техническим писпортом, выданным Московским областным филмалски ФГУП -Ростемивентаризация - Федеральное БТИ- 25 июля 2014 года. Месположение и границы Помещения обозначены на Плана Помищения (Пригожение № 2).».
- Извенить Приложение № 2 к Договору (План Помещения) и изпожить его в редакции Приложения.

Дополнительное соглашения No. 1, от - Ив. - US - 2016 г. к Договору вренды нежилых помещений от 08.08.2013 r. NH ET-08

2. Арандодатель обеспечивает предоставление Коммунальных и Застлуктационных услу-Арендатору и аправе по своему усмотрению привлокать третьих лиц, для целей обестечения Арендатор Коммунатичники ресурсами и Зестиуатационними услугами, при этом Арандодатель (то есть КСП Калатал УА ООО) будат оставаться ответственным перед Арендаторов за действия и/или бездействия привлеченных лиц.

 Оправоить, что служти наустойки и возмещение убытесь, возникше в результате неисполнения или ненадлениците исполнения обезательств по Договору, в случаях, когда оне подлежат ваисавнию с Афендодателя, оплачиваются за очет собственного имущества КСП Капитал УА ООС, в соответствии с требованиями приста 7 спатьи 41 Федеральный закон от 29.11.2001 г. № 198-ФЗ -Об инфестиционных фондах-.

4. Стороны пришля к соглашению, что Арендодитель претензий к Арендатору по уплате Постоянной Арендиой платы за иколь, август, сентябрь, октябрь 2017 года не имеет, неустойка за нарушение срокое влияты Арандной платы за указанный выше период не начисляется и Арандатором не уплачивается.

 Стороны пришли к раттериению, что Переменняя Арекрывя плате за потребленые Коммунальных. ресурсы вносится в порядке, предусмотренном Договором, с учитом спедующиго:

 Переменци Арендива плата за потребленији алектрическую энергию по 14.09.2017 опличивается предъедущему ерекціодателю, указанному в прожней редакции Договора, в хочинов с 15.09.2017 г. - Арекдодателю:

- Первиенная Арекциая плата за хоподное водоснабжение и водостведению, готребленное по 31.07.2017, отлачнаватся предыдущему арендодателю, указанному в прежией редакции Договора, в начиная с 01.08.2017 r. - Apesangamene:

Перемення Арендная плата за потребленное горячае водоснабление и отпуск тапловой вкерпні по 31.07.2017 оплачнавется предыдущему арекродателю, указанному в прежней ряданции Диговора, в с 01.08.2017 г. - Арандодателю.

Арандодитель подтверждает, что вопрос по паречисивнию Обеспечительного платеже Предыдущим арендодателем Арендодателю, Арендодатель урегулируют самостоятельно без приолочения Арендатора. Во избежание сомнений обязанность Арендатора по уплате Обеспечительного плетика счатаются исполнянной надпожащим образом, кроме того, все положения Договора с возврате Обеспечительного плятияся Аржидодителем Арендитору сохраниял силу назависимо от фактичаской передачи Обеспечительного платема Прядыдущим Арендодителем Арендодителю

Остальные положения Договора остаются без изменения.

Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с деты его государственной

Стороны договорупись, что условия настищего Соглашения распространяется на отношения Сторон, вранившие с «20» июля 2017 года.

10. Предоставление изстоящего Соглашения для государственной рагистрации в уполномоченный Регистрирующий орган осуществляется сигами и за очет Арендодителя. Арендесор обязуются сиканиять необходимов содействие и предоставить все необходимые документы для ресистрации настоящего Соглашения незвиедлительно после получения запроса от Арендодителя.

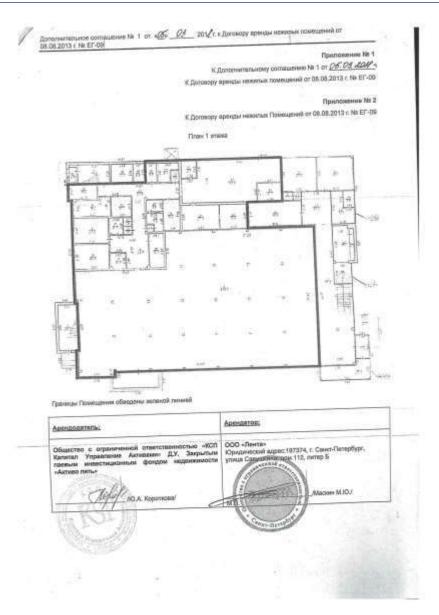
11. Настрящее Соглацение составлено и подписано в 4 (Четырах) вкраиллярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодителя и Регистрирующего органа и два вканатляра для

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель: Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ИСП Юридический адрест197374, г. Санат-Петербург, Капитал Управление Активании Д.У. Закрыпым паваым инвестиционным фондом неданнимости улица Своушкина, дом 112, литер Б ИНН 7814148471 КЛП 781401001 «Актиер пять» OFPH 1037832048605 Местонахождение: 119435, город Москва, батьшой Свариновий переулик, дом 12, строение 16 OKTIO 71385386 Филиал ОПЕРУ ГИО Банк ВТБ в г. Санст-Петербурги Адрес для почтовых отправлений: 119435, город Мосова, Большой Саванноский переулов, дом 12, Российская Федерация, 190000, г.Санат-Паторбург, OFPH 1077799966796, WHH 7723627413. yn, fionsusse Mopcean, g. 30, rer. A. KITIT 770401001 EVAK 0440302099 р/с 40701810000000000455 в АО «Газпроубанк», г. p/c 4079/2510/5396 0000-4574 Москва, БИК 044525803 We 3040, 4949 2000 0000 0704 WE 30101810200068090823 /Www.MDO/ (RO.A. Kopeniosa)

> Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 110 из 145

Копии предоставленных документов (28/44)







Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 111 из 145 Financial



Assumop apenan No AS 110 - AP

г. Москии

08 октября 2019 голь

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитка Управление Активами» Д.У. Закрытым пасвым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пить», пислуемое в дальнейшем «Арекандатель», в лице Генерального директора Коротковой Юнии Алексоевии, действующего на основании Устава, с сший стороны, и

Надавидуальный предприниматель Набиев Аспонхудка Бустонович (ОГРЕБП): 317505000006698), иминуемый в даньисйшим «Ареклатир», а другой стороны, далое при совместном упоминации именуемые «Стороныя, а каждый в игдельности - «Сторона», заключили настоящий даговор (даже по темсту – «Договор» и/или «настоящий Договор») и инвоспедующим.

Терижны, используемые в Договоре

«Здание» отничает неизклю двухутилное здиние (далее по теасту тикие - «ТЦ»), находищееся ни адресу: Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, каластровый номер: 50:30:0000000:1729.

«Каммунальные расходы» отничает суммы, эканвалентные стоимости потребляемых в Помещениях коммунальных уклуг, и том числе: электроэнергии, типлоснивжении, водоснибжении, канализации, водоотведения сточных вод и оброса загрениямщих веществ в состяве сточных вод.

«НДС» означит выгот на добавленную стоимость, предусмитромный законодательством Российской Федерации, и'яли иной подобный налог, воторый может быть введен в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«Обеспечительный илитем» означает сумму в размере, указывном в п.4.5 настоящего Дигивора, который является способом обеспечения испилиения обезательств Архилитора по настиящему Договору. Во избежание сомнений, Обеспечительный плитеж не валяется задатвом, в виляется способом обеспечения обязательств, согласно ст. 381.1, 381.2 Гримданского кодикся Российский Федерации.

«Прилегающия территория» социнает территорию, прилигающую в Зданию, в котором

еРаботы Ареклатора» списчает любые работы по отделяя, улучшениям или досключения в Помешеннях, которые могут быть произведены Арекдатором или подрядчиками Арекдатора в течение срока архиды по вистонияму Договору в пилох принадания Помещений в соответствие с потребностями Арикактора согласно условиям настоящего Договора.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обезуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилые помещения (даже по тексту - «Помещения») общей плоцадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста традцить пять 4/10) кв.м., соотоящие из компаты №5 на 1 (первом) этаке и компат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этиже Завник, на срок, учитинный в нистоящем Договоре, в Аренцатор обязуется принять Помещения согласно условиям настоящего Договора, своевременно оклачниять арекциую илиту и другие плитенов, предусмотренные настоящим Договором, и пользоваться Помещеннями в соответствии в условиями настоящего Договоре и нермами действующего энконодительства РФ.

Нумирация Помещиний приведеня в соответствии с Техническим писпортом, выданным Московское областным филиссом ФГУП «Ростичинентаризация - Федеральное БТН» 25 июля 2014 гида. Местоположение и границы Помещений обоничены на колин поэтцамых планов (Придожение Mt1 в настоящему Договору).

1.2. На момент заключения настоящего Договора Помещения, сдаваемые в врещу, в составе укильного выше Здания, принадлежит владельным инвестиционных пасв ЗПИФ исданавомости «Активо пить» на праве общей долевой собственности, доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитах Управление Активами», (Выписка из Единиго госудирственного реестра недвижнести об основных характеристиках и перегистрированных правах на объект недвижности в отношении объекта недвижныести с наластроным помером 50:30:0000000:1729 от 20:07.2017), не заложены, не врестованы, в споре не состоят, не обременены правыми третьих лиц.

1.3. Перединаемые в вренлу Помещения нахолятся в нормальном состоянии, итвечноским

требованиям, предъяживенном к эксплуатируемым покондым помещенням, используемым для административнось, коммерческого и иных ципий в соответствии с непиливним аректуемого объекта.

1.4. Целевое панимение использования Помещений: магизни плежды, обущи и товаров для

1.5. Использование Аренцитором площади меньшего размера, чем предусмотрено настоящим Договором, в том числе, если площидь уменьшились в результите проведения Работ Арекдитора, не освобождает его от обязанности виосить плату за пользование всеми Помещениями в соответствии с ризделом 4 настоящего Договора в палнам объеме.

2. Порядок передачи Помещений

- 2.1. Передача Помецияний от Арендидителя Арендитору оформовется Актом приема-передачи нежоплых помещений в врему, который составляется в 2 (Двух) экземплярих, имоющих одинализую кориспеческую силу, по одному эксемпляру для каждой из Сторов (Придожение №3 к инстоицему Договору).
- 2.2. При источения срока вреним или при досрочном расторжении настоящего Договора, Арекцитор обезан вернуть Помещения Арекдодителю по Акту возврата нежилых помещений (Приложение №4 к настоящему Договору) и оснободить Помещения от принадлежащего Арендатору ннушества в день прекрашиния настоящего Договора.
- 2.3. При прекращинии настоящего Договора Арекдатор обязан передать Арекдодителю Помещение в том состоянии, в котором они были приняты Арикцитором с учетии вормального извося и произведенных неотделянию упучаений. Если Арендатор не интярятил переданные в аренду Помещения лябо возвратил их несвоевремению, Арендидатель вправе требовать внесения платы за яренду за все время просрочнов, а также возмещения убытнов, вознанених у Арендодателя при неспосаременном возврате Арендагором Помещений.
- 2.4. В случае уклановыя Арекдитора от принятия Помещений по Акту првема-передачи нежилых помещений в пренду Арендагор уплачивает в течение 5 (Пяти) рабочих дией с даты поступления розтветствующего требования от Арекдодатиля неустойку в размере 50% (Пятидосяти процентов) ексдиевного размера вренциой платы по ставке, действующей в соответствующий первод. за кождаей день уключения от подликания Акта приема-передачи нежилых ломещений в аренду-

3. Права и обязанности Сторои

3.1. Прави и обизинности Арендидителя:

- 3.1.1. Арендодитуль, в упоже представители организаций по ремоиту и обслуживанию задиний именот право на вхед в Помещения с цалью их периодического осмотра на предмет соблидения Арекцитором условий использования Помещений в соответствии с настоящим Договором, а также профилактического осмотра и ремонта илиструкций, изженерно-техническох устройств и устранения аварий. Осмотр может производиться в течение 1 (Одного) рабочего для Арекдитора, в случае необходимости и во внерабочае время с предварительного уведомления Арендатори не менее чем за 2. (Два) рабочих ини. Осмогр в связа с внарийными ситуацивыи и аваривыи может производиться в любое время и Арендатор обязуется предоставить доступ в Помещения в указанном случае
- 3.1.2 Арендодителя иност право требовать от Арендатора соблюдения правил пользования Понещениями и своевременного инвцения арендной платы.
- 3.1.3. Арендодатиль обязуется за свой счет принимить неры по устранению последствий анарий и неисправностей, возникана с инвенерными системами, коммуникациями и оборудованием, средствами связи, осли указанные невсправности возником не по вине Арексатора.
- 3.1.4. Арендиштель обязуется обеспечить Помещения присрединенными электрическими мощноствия не менее 5 (Пяти) килонатт для их эксплуатации Арендатором.
- 3.1.5. Аренцидатиль обязуется без дополнительной оплаты Арендатором предоставить внутри Помещений, и виране предоставить также на фасаде Здания, в котором расположены Помещения, место для размещения информации о деятельности Арекцатора (импесок, табличек, информационных стенция), при соблюдении условий пункта 3,2.16 инстоимето Договора. Местоположение вывески в письменной форме согласовывается Арендодателем. Доосливтельная цлита за размещение указанной ниформация с Арекситора в пользу Арексозителя не възмается.
- 1.1.6. Арекалдатель не отвечает за недостятки сданных в арекцу Помещений, которые были ны оговорены при заключении настоящего Договора или были заранев известны Арекцитиру либо далжина были быть обнаружены Арендатором во время оснотра Помещений при заключении Договора или

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

Financial Consulting

Group

Страница 112 из 145

Копии предоставленных документов (30/44)

передаче Помещений в премуу.

- 3.1.7. Арендолятель обезучтся предоставить Арендатору, исполнявшему свои обязанности надлежения образом, преимущественное перед другими лицини право на заключение Договора арежды на вовый срок при прочих равных условиюх. Для реализации этого оразв Ареклатор не позднесь, вем за 60 (Шестклесят) календарных дней до окончания срока аренды по настоящему Договору, письмении обращается к Арендодателю с заявлением об условиях заключения Договора аренды на новый срок. Арендодатель обмустся дать ответ но новым условиям Договора вренды на новый срок не позднее, чем за 30 (Традзить) калиндарных дней до окончания срока времды по настоящему
- 3.1.8. Арендолитель обязуется предоставить Арендитору прави пользования плещадью прилитающих коридоров, холдов, вестинц, санитарно-тухлических помищений (в т.ч. сануалов) общего пользования, а тиске системами общий вентилиции и повиротушения.
- 3.1.9. Арендолитель обисуется оженесячно не починее 5 (Патого) числя месяца, следующиго за рас-ейтным, предоставлять Аренцитору Съёт-фактуру за еказанные услуги путём направления по впресу Арендигора, уклапному в Договоре, курьерской службой или ценными письмом с уведомлением в вручения. Моментом передали указанных документов является получение данных допументов уполновоченным представителем Аренцитора.
- 3.1.10. Арекандичеть имеет право приостановить предоставление коммунальных ресурсов и шных услуг на первод, в течение которого Арендатором нарушаются обязательства, предусмотренные выстоящим Договором, не использув правы, предусмотренное пп.5.3.1, настоящего Договора.

3.2. Права и обязывности Арендатора:

- 3.2.1. Арондатор вправе своими силами и за свой счеу устиновить в Помещиниях оборудование, которое ему необхидимо для осуществления коммерческой деятельности.
- 12.2 Арекситор вприме самостоительно устанавливать резони эксплуатации (работы) Помещений по целевску незначинию (в ремках часов работы всего ТЦ).
- 3.2.3. Арекцитор обезан использовать Помещения исключительно по целевому назначению, не ухуднять своими действивии техническое состояние Помещений, сомржать Помещения в польой исправности, обеспечивать пожарную и электрическую безопасилсть, соблюдать правила техники безопасности, а также обеспичинать национацие санитарное состояние Помещиний. Аректатор не виране пропосить в Помещения или хранить в Помещених какие-либо легковоспланениющееся материалы и вешества (исключение составляет упаключива тара), горючие, взрывоопасные и токсичные иосроссти, метериалы и вещества.
- 3.2.4. Ариндатор обеспечивает своими силими и за свой счет вруглосуточную охрану. Помещений и находишегося в нем научаества Арендитора.
- 3.2.5. Арендатор обезни аледить за техническим состоянием проходащих в Помещениях коммуникаций, инженерных систем и оборудования. При обнаружения пенсправностей нижинерных систем и оборудования, а также в случае возникновения анарийной ситуации в Помещениях, Арендатор обезан немедленно информировать об этом Арендадатиля. Есля указанные немеправности возникли по выне Ареклатора, то устранение их последствий осуществляется за счет Ареклатора в
- 3.2.6. Арендатор обязая обеспечить эксплуатацию зоектроустановки Помещений в спответствии с дойствующими Правилими технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТГЭЭП). Арекдатор обязуется обеспечить безопасную эксплуатацию оборудавання, относящегося к системе электроснаблегова, не изменить схемы электроснаблегова Помещений без согласования с Арендодатилем, не допускать перегрузки системы электроснибациях и ее отдельных вомновентов путем подключения избыточного количества потребликация электроприборов, не подключеть неясприяных электроприборов.
- 3.2.7. Арекцитор обязая своевременно вносить арекциую плату и иные плитежи в соответствии.
- 3.2.8. Едля Арекципър произвел за счет собственних средств в с согласня Арекцюдителя улучшения переданных в вренду Помещений, неотделимые без вреда для Помещиний, Ареклатор не имогт права после прекращения пистоящего Договора на возмищение стсамосты этих улучшений.
- 3.2.9. Арекцитор обязыя самостоятельно и за свой счет получить все документы, необходиные ему для осущиствления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации своей деятельности в Помиционих согласно из издому намичению, указанному в п.1.А. настоящего
 - 3.2.10. Арендатор обезан содержить Помещении в полный испривности и надлежащем

свинтарном состояния в соответствии с требованиями сапитарных норм, соблюдать правила основной безопасности, соблюдать привила техники безопасности, действующие на тирритории Российской Федерации. В случае возникловения осмаров в предостивляемых в аренду Помещениюх по вине Арекситора, ответственность несет Арекцитор в полном объеме.

- 3.2.11. При обнаружении признаков вварибного состояния свитехнического, засигротехнического и прочего оборудования Арекдатор обязан измедлению сообщать об этом Аренлидителю посредством телефонной связи и электронной почты.
- 3.2.12. Арекцитор обизан своевременно за счет собственных средств производить тикущий и калительный ремоит Помещений.
- 5.2.73. Арекцитор не ворим проводить реконструкцию (перицинировку) Помещений и иные неотделимые улучшения без письменного согласия Ареклодателя.
- В случае преведения Арекцитором работ по реконструкции (перекциинровая) Помещений Арекцитор обезан за свой счет:
- согласовать работы по реконструкции (перепланировке) во всех необходивных органах и инстанциях и передать подтинивные всех согласований Арендодителю;
- получить и передать Арендодитилю документы БТИ без отметии о произвиденияй не согласованной реконструкции (перепланировки) Помещений.

Арекситор облучтия выполнить (получить) и передить Ареклодитило предусмотренные настоящим пунктом Договора согласования и документы в срок, не превышающий 6 (Шость) месяцев с даты проведения реконструкции (перепланирован) Помещений.

- 1.2.14. Если Помещения в результите действий Арендитора или пеоринетия им необходиных и спосеременных мер придут в выприйное состояние, то Арендатор восстанивливает их за свой счит сисменя силами или силами третьих пиц, либи в течение 20 (Двалиати) дней на основании письменного требования Арендодателя ветнешвет последнему домужентально подтвержденные расходы на восстановление вормального состояния Помищений
- 3.2.15. Аренцитор не вприве сдавать Помещения в субаренцу или пользование третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.
- 3.2.16. Арекситор обезая предварительно висьменно согласовывать с Арексолителем размещение любых рекламных конструкций на фасале Ідания, в котором находятся Помещения, и берет на себя все расходы, необходиные для установия и использования данных конструкций. Арекличор самостоячельно согласовывает размишение таких рекланных комструкций в органах влясти, при этом все штрафы за незаконное размешение рекламных конструкций опличивает вовремя и самостоятельно. В случие причинения вреда третьим лицым и/или их имуществу в результите некачественного мингомы рекланных винструкций, Арендатор самостоятельно месеч ответственность
- 3.2.17. Арекдатор впреве без дополнительной оплаты Арекдадителю и без дополнительного согласования с Арекдодателем, размещать на внутренних стемах и вигриних Помищений выписки и объявления (в том числе рекламные), которые видивидуализируют осуществляемую Арендатором деятельность м/или реализуемую на продукцию, при условни соблюдения Арекдатором действующего законодательства Российской Федерации в области ремещения рекламы и получения ори необходимости официального разрешения на размешение рекламы (рекламной информации) в воможнетимих органах.
- 3.2.18. Арекцитор вправе при наличии письменного разрешения Арекцицителя указывать адрес Помештинії и церкх рекланы своей деятельности.
- 3.2.19. Арекцитор обвоуется самостоятильно получить все лициптин, разрешения, согласия и соргификаты органов власти и третьих лиц, необходиные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для использования Помещений в соответствии с разрешенным использованием, и обеспечить поддержание таких документов в силе на протяжении всего срока аренды по изстоящему Договору. По требованию Арендодятеля, Арендатор обязан в течение 3 (Трех) рабочох дией с даты запроса предоставить Арендодателю для ознакомления оригиналы всех документов, которые должны быть получены Арендатором в соответствии с законодательством Российской Федерации, в также передать Арендодателю заверенные Арендатором колин таковк документов.
- 3.2.20. Арендатор обезан не использовать пармонку для складирования какого-либо имущества, мусора, для осуществления погрузки/выгрузки товара, а также не препятствовать проезду на территорино нарковки других транспорувых средств.

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

Страница 113 из 145

4. Плитежн

- Арекцитор обязан своевременно выплачняять Арекциципали Постоянную часть арекциой циты в следующем порядке:
- 4.1.1. За пириод с диты подписания вкта приема-передичи пекницах измещений в вренду по 31.10.2019 Постояния часть врендной платы составляет 75 757 (Семьдвект нять тысяч семьсот питьдект семь) рублей 57 колови, кроме тити ЕДС по ставке, предусмотренной действующим высокодительством, и опличивается в следующий за днем подещения настоящего Досовора рабочий эснь:
- 4.1.2. За первод с 01.11.2019 по 30.11.2019 Постоянняя часть врендной платы составляет 90 909 (Дениносто тысяч дентьсот деять) рублей 09 конеек, кроме того ЕДС по ставке, предусмотренной действующим заклюдатильством;
- 4.1.3. За период с 01,12,2019 по 28.02.2020 Пистоянняя часть арекциній пляты составляет 500.000 (Питьсот тысеч) рублей, ароме того РДС по ставає, придусмотренной зействующим законодительном, в месяц.
- 4.1.4. За первыт с 01.03.2020 по 18.09.2020 Постовния часть арекциой платы соотвеляет 333-333 (Висемьког чридштв три тысячи триста трядилать тряд рубля 33 конейки, кроме того ИДС по ставке, предусмотренной вийствующим выхомодительством, в мосии.
- 4.1.5. За первод с 19.09.2020 по 18.09.2021 Постивния часть арекциой платы составляет вк3 333 (Восомыст восемьрает тря тадачи тряста тридципа три) рубля 33 конейки, кроме того НДС по ставке, поредусмотренной действующим законодительством, в месяц.
- 4.1.6. Зе период с 19.09.2021 по 18.09.2022 Постояння часть препшной платы составляет 936.333 (Деватьсот трилцать писть тысяе триста трянцать тря) рубля 33 конейки, кроме тиго ИДС по ставко, предусмотренной действующим заминадательством, в месяц.
- 4.2. Опляти вреждной платы, укальниой в пп.пп.4.1.2-4.1.6 настоящего Демовора, производителя сивмосично путем перечасления денежных средств на расчетный счет Арендодителя, укальный в настоящим Догиворе или сообщиными им отдельно, не подднее 5 (Пячтог) часла каждоот останчаваемого месяца. В случае, если оплати осуществляется за верида менее месяца, арендив платы ослачивается пропоравонильно колического далендарных дока прездал. Если 5 (Пятог) число месяца выпадает на выходомые или вографовае дии оплати производителя не поздаме час в первый рабочий день после 5 (Пятог) числи восяца.
- 4.3. Стоимость пеставлимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит. Неотделимые улучшения, в актором в том числе относят системы освещения, воздащиопоровения, померной сигнализации и откиротущения, останотся за Арендодителем.
- 4.4. Арекцитор при расторажнии настоящего Договора проводит сверку взаимных расчетов с Арекцодателем с подписанием актя взаимных расчетов.
- 4.5. В задах обеспечания надлежащиго исполнения своих обязательств по ввесению превслой питъм и сохранности Помещений, Арендоцитель устанивленает Обеспечательный плятем в размере 1 000 000 (Один медалино) рубслей Од колеек, и том челе ИДС 20% 166 666 (Сто центъвест шесть тысяч шестьот шестього шестього шестього шестього шестього шестього петамоски по убеспечательный пляток путем перечисления денежных средств на расчетный и шест Арендологом, учасниный в пастоящем Дигиюора.

При увеличении размера времдных платежей, в том числе в случаях, указанных в пили.4.1.5-4.1.6 настивают Десовора, Арендатор обязая обеспечить наличие Обеспечительного платежа в сумме, развой саконсолчной ставке Постоинной части времдной платы.

- 4.6. Аркилодитель, в случае неисполнения Арицатором объятельств, указанных в ппли.3.2.3-3.2.7, 3.2.10-3.2.17 настоящего Диговора, повлекшего причинение ундерба Помещением м/или иному-неуществу Арекдодитель, производит возмищение причиненного ущерба из Обеспечительносо платтика в подделующим письменным уведомление Арекцаторы об этом в течение 5 (Пятя) рабочих возменением.
- 4.7. Арекдатор в течение 5 (Пяты) рабочих дней после получения уведомления, предусмотревшего п.4.6 настоящего Договоря, обизви инпятить Арекдодателно сумму, наобходимую для носстановления первоничального размера Обеспечительного плятова.
- 4.8. Обоспечетельный платем эксчитывается в качестве Постоянной части прендной платы за 1 (Одно) последний меска срока вренды по настоящему Договору.
- 4.9. Все платежн и налоги за земеданий участок, на котором расположено Здания, вхидят в сумму врещносй платы, и Арендатором диполнительно не опличивногов.
 - 4.10. Арвидатор доходинувание в Постовниой части аргидной идаты оплачивает Перевиниую

часть арендной платы сипнесячно в течение 15 (Патвадщати) рабочих двей с момента предоставления сперующих надлежаще оборжаенных документов:

- as evera;
- б) счеть-фактуры;
- и) актя оказанных услуг, включая расчет стоимости потреблениях услуг.
- 4.10.1. В отношении тех коммунильных услуг, стоимость которых может быть определени на основания показаний приборов учета, отдельно измерющих их потребление в Помещениях, расмер Коммунильных расходов определяется путем умножения обыма потребления в Помещениях, измерението приборами учета, на тарифы соответствующих ресурсоснаблюющих организаций;
- 4.10.2. В отношении тех коммунальных услуг, стоимость которых на мижет быть определени на основлени пожданий приборов учета, отдельно измеракоция их котребление в Помещениях, размер Коммучальных расходов определяется исходя из соотношения изпошада Помещений к илошади Такиме.
- 4.10.3. Стерины особо осовариванте, что в случае устанивки вакого-либо оборудования в Здании, обслуживающего исключетельно Помещения, авбо размещения световых вывосок. Арекцаторы из Здании или из Принитающий территории, стоимость электроемертию, вотгреблений полони оборудованием и дестовыми вывостальи будет оплачиваться Арекцатором в размере 100% (ста процентов) из основании расчетов управляющей компании и/иси Арекцалителя, учитывающим потребление завектромертия таким оборудованием в невесками в сроки, установленные инстоицию Диговором.
- 4.11. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Дотивором, все суммы платеняей, которые поднекат оплате дрендатором Арендатателя в соответствии с настоящим Дотивором, указаны бет учета БДС, в случае если в соответствии с законосительством Российской Федорации эти суммы платеняей облагаются НДС, сумма НДС (по действующей на дату платеней станке, предусмотренной закоопдательством Российской Федорации) подликит ослите Арендатором а том же поредос, что и свен суммы платеней.
- 4.12. Любой инатеж по настиниму Договору считиется осуществленным Арендатором в момент инчисания средств на корреспондатительна счит бынка Арендодитиля. В случае, если насе не украино в инстемции Догилоре, платежи должны быть осуществлены Арендатором в течение 5 (Тыты) рабочих дией с диты выстипления Арендодительм счета.
- 4.13. Вое платежн по изстоящему Досснору осуществляются без права Арендатора на зачит или удержание казам-инбо сумм. Во избежание сомпений точит встренных требований возможен точного по оставлению Сторон, оформосиному в письменном виде. Если в соответствияе с законодатильством Российской Федерации Арендатор обизан производить ваглеты или удержания из платежей, прочитающеся Арендатором, умедичивается такие образом, чтобы обеспечить получнике Арендалателем суммы, разний той, муторыя была бы им нолучена в отсутствие умедините вычета или удержания.
- 4.14. В вичестве обеспечения исполняния Аренцатором обязательств по инстолителу Договору Аренципатель вправе удерживать любое омущество, вклюжностя собственностью или изходишеесе во вкласнии и/или пользовании Аренцатора, в тикже веслисть сераничения и/или вшерет на его вывос (вынол) за пределы Здания (иключая парковку) до моменте устранения Арендатором указанных порушений, сакванных с ченоливнием обязательств в полном объеме.

5. Срок лействии, порядок изменения и расторжении Доганора

- 5.1. Настомций Договор заключен на срок до 18 сентября 2022 года.
- 5.2. Аренципр обятуется инсьменно сообщих. Арендодитиле о предстоящие освобождении аректуемых Помещений при досрочном расторящения Договора в случику, установленных пп.5.2. настоящиго Договора или п.5.4 настоящиго Договора, и сдить Помещения по Акту воговрата весенных помещения (Придожение №4 выстоящито Договора) в соответствия с п.2.3. настоящиго Досовора.
- Настовший Договор может быть расторенут в плинегороннем внесудебном порядке ранее сенед опричимых это действия;
- 5.3.1. по внишистине Арекандателя по истечении 10 (Десеги) калексациных дней с момента пиприализму усосомления о расторажения:
 - при всеголюсивния Помеданий не по напиганию, указанному в п.1. А настоящего Дитисора;
 «сли составние переданных в врему Помещений ухудинено, за неключением случая, когда
- осли состояние переданных и врещу Помещении ухудовно, за исключением случам, комауширб и (или) пенеправостъ менникам по вине Арендолатиля;
 - виля Арекцитор болое 2 (Двух) риз в течение калекцирного гида нарушил установленище

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 114 из 145 Financial

Доповором сроки плитокей:

- всли Аренцитор 2 (Два) и более раз подряд нарушил требования действующего законодительства, включая, по не ограничницеь, законодительства в области защиты прав потребителей и в области пожарной безопасности;
- если Арендатор необоснованно не допускает в Помишения представителей Арендодателе ван представителей пргавилаций по ремонту и обслуживанию завинй согласно в.3.1.1, настоящего Договори

При наступления указанных в настинаем пункте обстоятельств Арекомдатель аправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения Арексатором неисполнениего обязательства и течение 20 (Двадцати) календароми двей.

- 5.3.2. по минициятиве Арендитора по источения 60 (пистидесяти) нахондарных двей с моменти направления уведомления о расториския:
- чели Арендодатель не производит капитального или текущого ремонта Здания (за исключением капитального и текущего ремонта Помещений, аксающегося в соответствии с настоящим Договором обязанностью Арендаторя);
- осли Помещения в силу обстиятельств, за которые Аренцитор не отвечает, окажутся в состоения, непригодном для жипользования;
- если Арексатор не может использовать Помещения по назначению, указанному в п.1.4. выстоящего Договора

При наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств Арендатор вприве требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арексидальны письменного предупреждения и необходимости устранения обстоятельств, указывных в настоящем подпункте Логовора, в течение 29 (Лькшати) каприларных дней, если более поздавій срок не предусмотрен в

- 5.4. При отсутствии указанных в пп.пп.5.3.1. и 5.3.2 Договора случаев Стороны имеют право в односторонням винсудебном порядке расторгость настоящий Договор, письменно умедомив другую Сторону за 90 (Деявносто) въземдарных дней до предполагаемой даты расгоржения.
- 5.5. Стороны принали к соглашению, что с даты нидписания настоящего Договора обенни Сторонами и до даты его госудирствинной регистрации настоящий Договор считается заключенным нам криткосрочный договор вреним им срек 360 (Тристи шесть дост) диий.
- В случае если в течение 360 (Грехсот шестидесяти) двей с момента подписания изстоящего Доковора обения Сторонами не будет произведена его государственная регистрация, настоящий Договор как криткоерочный договор аргилы автимитически продошируется (считиется заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо токста нового договора) на уклониных в нем уклониех на тот же срок - 360 (Трыста пестъдесят) двей.

Автонатическая пролонгация настоящего Договора или кратносрочного договора вренды возможня не более 3 (Трех) раз подряд. Автомитическая продоштация кратносрочного договора арекцы изляется добромовым принятым из осбя Стороними обязательством, возмисшим из мастоящего Договори согласно п.1, ст.421 ГК РФ.

Возарат Помещений Арексавтором и передача Помещений Арексодителем посоответствующим актам ири продойгации краткосрочного договора врекцы не производится,

5.6. Стороны договариваются, что Арендитор по вистоящему Договору имеет препоущественное право на заключение договора аренцы на повый срок и на новых воммерческих условиях. Арендатор обязан письменно уведомить Арендолителя о своем замерения воспользоваться указанным правом пр менов, чем за 6 (Шесть) месяцен до окончания срока Договора.

Стороны обезуются согласовать мовые коммерческие условия и заключить дополнительное соглашения в Договору или новый договор пренцы не менее, чем за 4 (Четыре) месяца до даты окол-зания срока врежды по пастоящему Договору, в протишном случие настоящий Договор прекращиет свое действие в последний день срока вренды. Ареказдатиль инстоиции возражает против использования Помещиний Арендигором после истечения срока Договора.

- 5.7. Во избежание сомнений, любия выдержка освобождения и передачи Помещений Арендатором Арендодателю в случие досрочного прекращения инстоинаето Договора, видиочан исполнисание Актя возврата нежилых помещений, не будет счититыся продлением срока вренды и не будит выражить согласме Арекдодителя на продление срока арекды.
- 5.К. Если по прекращения дойствия настоящего Договора Арензитор остават в Помещения. какое либо имущество, таким болзействием Арекцитор откажется от своего прави собственности на указинное имущество и примет на себя всю ответственность за вмущество любого третьего лица,

оставшиеся в Помициниях, и КСП Капитал УА ООО, по своему выбору, может выветти и хранить на склили все выпреукаланное имущество или это часть таким способом, какой посчитает необходимым, а Аренцигор обязан возниссить Арендодателю мусти КСП Капитал УА ООО все возникцияе в связы с

При этом Арекдодатиль и КСП Казитал УА ООО не будут нести ответственности за утерю м'яли порчу українного имущества перед Арексатором или третьими лицими. Риск порчи, уграты м/или гибели указанного имущества будет инсти Арендатор.

Арендодатель н/или КСП Кипитал УА ООО может также распорядиться указанным имуществом по своему усмотрению. При этом Арендатор визместит Арендодателю м'язи КСП Капитал УА ООО все документально пидтвержденные убытки и расходы, поиссенные Арендодателем нішн КСП Капитал УА ООО в связи с требовшивни третью, лиц или самого Арендатора, предъявленными ему в отношении указанного имущества, в также возместит Арендодателю м'яли КСП Капитал У А ООО и/или дюбым третьим лиццы все понесеяные обоснованные расходы, связанные с выволом, распорюшения жи хранением уналинеего имущества.

5.9. Настоящий Договор вак долгоорочный договор аренды вступает в скоу с даты его гисударственной регистрации, в жие краткосрочный досовор архиды - с даты его людинскины.

6. Ответственность Сторов

- 6.1. В случае неисполнения или ненидлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодительством Российский Федерации и условиями настоящиго Договора.
- 6.2. В случае просрочки оплаты предусмитренных Договором инатежей, т.е. неуплаты в срок, определенный Договором, Арендодитель виране потребовать от Аренцитора уплаты пени из расчета. 0,5% (Иоль сапих пять досятых) проценть от неогозиченной суммы за каждый день просрочив
- 6.3. За просрочку возврата переданных в арекду Помещений в установленный Договором срок, Арендатор уплачивает Арендидатилю пени в размере 0,5% (Иоль шемах пять десяться) процията ставки Постоянной части арекциой платы за каждый день просрочки.
- 6.4. За нарушение Арекситором обязательств нефинансового карактера, в также за утерю первичных документов, Арендодитель вправе применять штраф в размире 10 000 (Десяти тысяч) рублий, уплачиваемый Арекдатором за каждый день задержки исполнения обязательств, а также иногонарушения нефинансовых обязательств (т.е. не вынициясь обязательствами по совершению платежа), предусмотренных настоящим Договором, начания с даты, следующей за датой источения сдока, предоставляемого Арандатору для устранения конкретного нарушения,

Срок, предоставляемый Арендатору для устранения нарушения, указывается в соответствующим уведимлении Арендодателя и должен быть не менее срока, технически возможного и внобходимого для устранения такого нарушнови.

В случае, если нарушение не мосит длящийся характер, штраф и размера, указанном и настоящем пункте Договора, подлежит вывманию одновратно.

Положения настоящего пункти Диговора пидлежат применению к правоотношениям Сторон в случие, осли иныя меры ответственности ме предусмотрены систветствующими поливеннями настоящего Договора.

- 6.5. Неустойна выплачивается на основания письменного требования Стороны, сплержищего расчет суммы, предъявляемой к оплати, направлениего другой Сторове.
- В соответствии с п.7 ст.41 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об виностиционных фондахо уплату неустойки м'язы колмендение убытков, возниканих в результите неисполнения / ненадлежащого выполнения обязательств Арикалдателим, осуществляется за счет собственного внущества КСП Капитал УА ООО,
- 6.6. Уплата неустойки м'яли возмещение убыткое не оснобождает должника от исполнения обиштельств в нитуре.

7. Форс-эшжор

- 7.1. Стороны оснобсющиется от ответственности за частичное или полное неисполнение обскательств по настоящему Договору, всин это неисполнение явилось следствием обстоятельств нипродологиой силы, возниканея носле заключения Договора в результате обстоятельств чрезначайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.
 - 1.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п.7.1. Договора, Сторона, обязательства

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

Страница 115 из 145 Financial

Копии предоставленных документов (33/44)

виторой затронуты данными обстоятельствами, должна без промедления известить о них в письменном выле другую Сторону. Изведение должно содержить динные о характере обстоительств, а тикже колим документов, выданных компетентивами органами, удостовержових паличие указанных обстоительств и, по возможности, даницих оценку их аливник на возможность неполнения Стороной своих обязатильств по Договору.

7.3. В случие наступления обстоятельств, указанных в п.7.1. Договора, срок выполнения Стороной обазательств по пастоящему Договору отплютается сорязмерии времени, в течение которого действуют указанные обстоятельства и их последствив.

7.4. Если инступившие обетоятельства, укранивае в п.7.1. Договоря, и их последствия продилявают действовать более 2 (Диух) месяция, Стороны проводят дополнительные переговоры для нывиления приемземых ильтернитивных способов исполнения Договора,

3. Порядок разрешения споров

В.1. Все споры или разнитивлик, возникающие между Сторонами по инстолцему Договору или в связи с инм, решентся путем переговоров с применением обязательного претившимного досудобного порядка урегулирования споров.

Сторона, оолучиния претензию, обязана в письмением виде сообщить направнашей ее Стороне о результитах рассматренни претензии не поздляге 10 (Дискти) рабочих дней с даты получения. 8.2. В случае невозможности разрешение разногласий путем переговоров, они подлемат рассмотрению в судебном порядки в Арбетражном суде г. Москвы,

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор состивлен в 3 (Трех) экземплирах, импоциях паннахомую поридическую силу, по одному экземпляру для каждой на Сторов, и 1 (Один) экземпляр для

регистрирующего органа. 9.2. Об изменениях своего наименования, организационно-привовой формы, адресов, органов в уполномоченных представителий, безновских рекличитов или номиров телефонов Сторонъ обязаны унедомить друг друга не позднее 3 (трех) рабочих дней с дяты изменения с придижением надземащим образом заверенных колий подтвержденовно, изменения документов.

Риск исполнение обязательств по прежины реквазитим несет Сторона, несвоевремению исполнившия указанную выше обязанность по уведомлишию.

Переплека Сторон, виправлениях ими по паресам электронной почты, указанным в настоящем

Договоре, имеют перидическую силу. 93. Во всем остальном, не предусмитренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим заководительством Российский Федерации.

9.4. Приложения к настоящему Договору;

1) Поэтвающе плавы с отмеченными на нюу границиян Помишений (Приложение №1);

2) Копив Выписан из едините государственного реестра прав на надвиженость (Приложение

Акт присма передачи неживых помищений в врежду (форма) (Призлажение №1);

4) Акт возврата ченилых помещений (форма) (Приложение №4).

10. Апреса и реквизиты Сторон

Обществи пасным инвестиционным Сапаниский переулов, д. 12, стр. 16 HHH: 7733627413, KHH: 770401001 n/s: 4070181000000000008455. a Basin FTIE (AC) THIC: 014525823

Арекцитор ограниченной. Индиандуальный предприниматель Капитал Набиев Аслонхуджа Бустонович Управление Активамии Д.У. Закрытым ИНН: 504707817567, ОГРИП: 317505000006698 фондам Паспорт: 46 14 677346, вызан Отденением по городскому округу Францо Межрайонного Адрес: 119435, город Москва, большой СУФМС России по Московской области Апрес: 141195 России, Московская область, Фрязино, уд.60 лит СССР, д.1, км. 126

Регистрация в начестве индивидуального m/g: 30101810200000000823 предпринимателя: 21.02.2017 МИФНС №16 по E-mail: rent@kspcapital-ant.ru Московской области E-mail: Millier.8579@mail.ru

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

Haffmen A.S./

Financial Consulting

Group

Страница 116 из 145 116

Копии предоставленных документов (34/44)





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

Страница 117 из 145

Financial Consulting Group

Копии предоставленных документов (35/44)



Копии предоставленных документов (36/44)

Приложение №3 в: Договору аренды №	Приложение Ne4 и Леговору времям Ne_BUG-11 от 08.10.2019
приема-паредачи навитых помещиний в аренду. (форма)	Акт возпрата* пежилых помещений (форма)
Общество с огравиченной этветственностью «КСП Канитал Управление Активамию Д.У. Закрытьму вленым вивостания при	Москивские область, г.Егорьейск Общество с ограниченной отвотутыевностью «КСП Канитал Уоравление Активанию Д.У. Закрытым наевами нивостиционном фокуми недвижинности «Активо пять», именуемое в дальейносм «Арекдоляться», в лице Генерального доректора Коротковой Юлин Алексеевны, либетерующего на основании Устив, основания установами предприявания и Надвес Аслонулава Бустоновач (ОГРИИП: 31730500000698), именуемой в дальейном «Арекдатор», с другий стороны, далее при сомостимом упоминализи вменяемые «Сторона», а кождатай в отраньаю, «Составания настоящий Акт возграта нежиська помещений (далее «Актя) в Досковору арекдая № от и и и и и и и и и и и и и и и и и и
¹ и случаю менбанальности форме акта нельсят собърожать вкую мефаромацию, приме не учасночную в мастатарем приложения	Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT

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

Страница 119 из 145 Financial

Consulting Group

Копии предоставленных документов (37/44)



АКТ ¹ приема-передачи нежилых помещений в арекду

Московская область, г.Егорьевск

08 октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Астинами» Д.У. Закрастым паевым инвестиционным фокцом веданкомности «Актино пять», именуемое в дальнейшем «Арецаодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, добствующего из основании Устана, с одной стороны, и

Индинидуальный предприниматель Набиев Аслонхуджа Бустонович (ОСРЕВП: 31750500006668), именуемый а дальнойшем «Арешатор», с другой стороны, далее при совместном упоминиции именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», составля настоящий Адт возврата невызых томещаний (далее − «Ахто) к Догонору врешы № 2 от 08 октября 2019 года (далее − «Догонор») о нижиследующим:

- Арексадитель передает, в Арексатор привовыет нежесные измещения (далее по тексту -«Помещения») общий плещацыя (435.00 (Одна тъдовка четъроста трепцать леть четъре десятых) изъм, состоящие из комметты №5 на 1 (переом) этоме и неминат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаме немошого поукствините здания, наколящески по дресу. Московская область, город Егорьевск, узища Советская, дом 4, стросные 4, указанные за поэттавания плане (Приложение № 1 и Договору).
- Унапанные нежилае помещения осмотрены Арекцитором. Техническое состояния нежилью
 помещений при осмотре удолитисрительная и положение тох использовать в целях, прадумогренных
 Договором. Арекцитор не имеет претенений к техническому состоянию нежилых помещений.
- Передвиженые нежимие помещения соответствуют / не соответствуют техническам и санитарным иориам (нужное подчеркнуть).
- Арендатор не имеет претензий в техническому состоянию коммуникаций, находящихся в енциали помещениях.
- Настившей Акт составлен в 2 (трех) экземплирах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

Арендодитель Аре КСП Кашитал УА ООО ИП

Д.У. ЗПИФ ведвижимости «Активо пить»

Арендатор ИП Набиев Аслонхуджа Бустонович

Короткова Ю.А.

/Haffares A.E.

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 120 из 145 Financial

в сприле необходиности форми люке может собержать иную эмформации, прина не экспленую в настоящем прихожения

Копии предоставленных документов (38/44)



10x N AS/2019/09/10/257 DT 10.09 2000

Дополнительное соглашение MC от 20.08.2018 г. и Договору франды нажилых памещений RetT-09 от 08.08.2013 г. Вожмерческая такж СОО «Лента», Санат-Петербург, ул. Саврынона, д.117, лет. В.

Дополнительное соглашению № 2 к Договору врежды нежилых помещений № ЕГ-69 от 03.98.2013 г.

r. Moossa

«21» seryora 2019 r.

Общество с ограниченией ответственностью «КСП Капита» Увращение Активами» Д.У. Закрылым павины инвертационным фондры неданиямости «Активо пять» (ИНН 7723627413, ОГРН 107775906750), в лице бенерального Дрангора Коротивой Юлен Алексовении, дайстарещиго на основание устава, инвертацию на денование устава, инвертацию на основание устава, инвертацию на основание устава, инвертацию на основание устава, инвертацию на основание устава.

Объяство с отраниченной ответственностью «Лента» (И-Н 751414647), ОГРН 1037830048000), в изыв деросторе пределен по национающите Москвая Мизикта Орновича, добствующего на основание доверенность от 07.02.2017, аврапистрационной в рекстра за Ра 4-982, именуемое в данивайции «Арекцатор», с датия стороны.

должение эменуевым в дальжениям «Стороны», в по оцильности — «Сторона», эметочили жестекцее Догольности» соглашания №2 (детее » «Соглашение») в Договору времды нежилых комещений № ЕГ-08 от 08.00 2013 г. деятее «Договор») в меностирующим

- 1. Изпочеть п. 1.2. Договора в спедующей раджиции:
- 4.1.2 «Задание» ножалое здание (матален «Самориал»), расположенное то адресу. Московскее область, пораделей округ (тройскее, горад букръевсе, ульща Солетовая, дом 4, строение 4, кадастроения номар, 50:30 00000001728, общей попишание 3223, общей потиваренности.
 - 2. Термины и определения, истольтуевые в Соллешении, имеют значение, содержиднеся в тексте Договора.
- Обхараность по подаче Соглацичня на госудирственную регистрации), и расходы, свизонные с этим,
 - 4. Во эсем остальном действуют условия Договора.
- Соглашение наглается наотъексвомой частью Договори, составлено и подписано и изличество знавиливров, разном есличеству знавиливров Договора.
 - 6. Подписи Сторон:

Арендалоэтель: КСП Валигал УА ООО Д.У. ЗПИФ надакомности «Автико откъ» (ИНН 7214148471, ОГРН 027832043805) (ИНН 7214148471, ОГРН 027832043805) (ИНН 7216148471, ОГРН 027832043805) (ИНН 7216148471, ОГРН 027832043805) (ИНН 7216148471, ОГРН 027832043805) (ИНН 7216148471, ОГРН 027832043805)

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 121 из 145 Financial

Копии предоставленных документов (39/44)

Упривление Федеральной службы государственной регистрации, задастра и картографии по Московской области

Произведена государственная регистрация Участия в сдедие

дята регистрации 03 «септибря» 2019 года.

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

Государственный регистратор Хушева А.З.

Регистрация осуществлена по месту нахождения объекта. Управлением Федеральной службы госущроспенной регистрации, надастра и картографии по Московской области

Государственный регистратор

Ахрипоткова Т.В.



Bx 060821/1 or 16.08.2021

POCTOCCTPAX



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА No 728/21/186/11

«12» августа 2021 г.

г. Москва

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщих», в лице Заместителя директора Департамента бизнеса в Московском регионе Блока регионального бизнеса Хранова Вадима Владимировича, действующего на основании доверенности 709-Д от 01.05.2021г., и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо пять», именувнов в дальнейшем «Стракователь», в лице Заместителя Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами, Руководителя дирекции по работе с клиентами Зеленова Владнимра Алексевомча, действующего на основании Доверенности № 101/21 от 05.08.2021 г, с другой стороны, далее соеместно и по отдельности именуемые также «стороны», «сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. УСЛОВИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Настоящий Договор заключен на условиях изложенных в настоящем Договоре, и «ПРАВИЛАХ СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ И УБЫТКОВ ОТ ПЕРЕРЫВА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ («ПОИМЕНОВАННЫЕ РИСКИ») (ТИПОВЫЕ (ЕДИНЫЕ)) № 166» ПАО СК «Росгосстрах» от 18.12.2019 (далее - Правила).
- 1.2. Правила, указанные выше, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и прилагаются к нему (Приложение 1 к настоящему Договору). 1.3. Договор заключен на основании Заявления на стрекование Стрекователя и прилагающихся
- к нему Дополнительных заявлений (Приложение 2 к настоящему Договору).
- 1.4. По настоящему Договору Страховщих обязуется за обусловленную настоящим Договором страховую премию при наступлении страхового случая, предусмотренного настоящим Договором, возместить причиненные воледствие такого страхового случая убытки в сеязи с имущественными интересами Страхователя, напиощимися объектом страхования, на условиях, обусловленных настрящим Договором и Правилами страхования, и в пределах страховых суми (лимитов ответственности), указанных в настоящем Договоре.

2. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА

- 2.1. Объектом страхования по настоящему разделу Договора наляются имущественные интересы, связанные с риском утраты, гибели (уничтожения) или поереждения имущества, указанного в Перечне застрахованного имущества (далее - Перечень) (Приложение 3 к настоящему договору).
- 22. Страховым случаем по настоящему раздалу Договора является утрата, гибель (уничтожение) или повреждение застрахованного имущества в разультате наступления следующих событий:
- 2.2.1. пожара, удара молнии, вэрыва, падения летегельного аппарата;
- 2.2.2. бури, града;
- 2.2.3. прочих стихийных бедствий:
- 2.2.4. повреждения водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и видлогичных
- 2.2.5. кодии с незаконным проникновением, грабежа, разбои:
- 2.2.6. преднамеренных действий третьих лиц, направленных на повреждение застрахованного
- 2.2.7. наезда транопортных средств, воздействия дыма и звукового удара;
- с учетом исключений, ограничений и в соответствии с определениями, предусмотренными
- 2.3. Выгодоприобретателем по настоящему Договору является:

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

2.4. Общек страковая стоимость ээстракованного имущества по настоящему разделу Договора на момент заключения настоящиго договора, заявленная Страхователем по деяствительной на базе по соглашению сторон, составляет 123 434 000,00 (Сто дявдцать три миллиона четыреста тридшать четыре тысячи и 00/100) рублей

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

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

3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

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

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

- 4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут +21» августа 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут «20» ввгуста 2022 г.
- 4.2. Настоящий Договор прекращается до истечения срока, на который он был заключен, в случалх, предусмотренных в п.8.4. - п.8.12. Правил стрехования и действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.3. Страхователь вправе отказаться от настоящего Договора в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам иным, чем страковой случай. О намерении досрочного прегращения договора стракования Стракователь обязан уведомить Страховщика не манее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой датьпрекращения настоящего Договора. При досрочном прекращении настоящего Договора по требованию Стрехователя уплаченная Стреховщику стреховая премия не подлежит возврату, за исключением случаев, указанных в п.4.4. настоящего Договора.
- 4.4. Если Страхователь отказался от настоящего Договора до вступления настоящего Договора в силу, уплаченная Страховщику по настоящему Договору премия подлежит возврату в полном
- 4.5. Страхожщик не несет ответственности по страховым случаям, наступившим в период деяствия настоящего Договора, произошедших по причине любью событий или их последствий, наступивших до аступления настоящего Договора в силу.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

- 5.1. Страховая премия, подлежащая уплате по настоящему Договору, составляет 80 232,10 (Восемьдесят тысяч двести тридцать два и 10/100) рублей.
- 5.2. Вся сумма премии уплачивается единсеременным платежом не позднев «31» августа 2021 г.
- Днем уплаты Страхователем страховой премии считается:
- 5.3.1. при уплате страковой премии наличными деньгами день уплаты в кассу Страковщика или. получения представителем Страховщика страховой премии;
- 5.3.2. при уплате страховой премии по безналичному расчету день списания страховой премии. с расчетного счета Страхователя или аго надлежаще уполномоченного представителя.
- В случае неуплаты Страховаталам страховой премии а срок, прадусмотренный Договором. настоящий Договор считается на вступившим в силу и обязательств по настоящему Договору у сторон не возникает
- 5.5. Страховщих и Страхователь в рамках настоящего Договоря страхования, соглашвются и прионают, что неуплата Страхователем страховой премии по вступившему в силу Договору страхования в предусмотренные Договором страхования сроки или размере меньшем чем предусмотрено Договором страхования безусловно является вырежением воли (волензывалением) Страховетеля:Выгодоприобрететеля на односторонний отказ от Договора

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

051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 123 из 145

Financial

Consulting Group

стракования (прекращение договора стракования) с 00 часов 00 минут даты, следующей за дитой, укизанной в Договоре страхования как дата уплаты осответствующей страховой премии. пои этом в случае текого отказа Стракователь/Выгодоприобратателя от договора стракования в связи с неуплатой страховой премии в предусмотренный аступившим в силу Договором страхования срок или уплаты ее в меньшей, чем предусмотрено договором страхования сумме. Страховщих уведомляет Страхователя о согласии на досрочное прекращение по инициативе Страхователя (Выгодоприобретателя) Договора страхования с 00 часов 00 минут даты, спедующей за датой, указанной в договоре страхование или грайния дата уплаты соответствующей стреховой премии, путем направления Страхователю письменного уведомления о прекращении действии Договора страхования. В этом случае Договор страхования будет считаться прекратившим свое действие с 00 часов 00 минут дня, спедующего за датой, указанной а Договоре страхования как дата уплаты соответствующей страховой прамия.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

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

7. ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ СУММЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

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

ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

8.1. Споры, возникающие в процессе исполнения обязательств по настоящему Договору. стороны будут стремиться разрашить посредством переговоров. При недостимании соглашения опор передвется на рассмотрание судебных органов с обязательным соблюданием досудебного претензионного порядка.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Важимостношения стором, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются на основании положений Правил страхования и действующего законодятельства Российской
- 9.2. Ни одна из сторон, подписавщая настоящий Договор, не вграве без письменного согласия на то другой стороны передзвать свои праве и обязанности по Договору третьей стороне. 9.3. Все изменения и дополнения и настоящему Договору действительны, если оны совершены в
- письменной форме и подписаны от имени сторон уполномоченными на то лицами
- 9.4. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, будут считаться переданными надлежащим образом, если уведомление или сообщение направлено в письменной форма, в передача осуществлена любым из следующих способов факсом, заказным письмом или нарочным (уведомление доствелено лично и вручено под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договоря). Все соответствующие координаты указаны в настоящем Разделе в реквизитах сторон.
- 9.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. по одному экземпляру для каждой подписавшей его стороны.
- 9.6. Приложения (ивпиются неотъемленой и составной частью настоящего Договора): 9.6.1. «ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ И УБЫТКОВ ОТ ПЕРЕРЫВА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ («ПОИМЕНОВАННЫЕ РИСКИ») (ТИПОВЫЕ (ЕДИНЫЕ)) № 186» ПАО СК «Росгосстрех» от 18.12.2019 — Приложение 1 к настоящему Договору,
- 9.6.2. Заявление на стряхование от «22» июля 2021 г. с прилагающимися к нему Дополнительными заявлениями (колия) — Припожение 2 к настоящему Договору;
- 9.6.3. Перечень застрахованного имущества Припожение 3 к настоящему Договору.

9.7. Реквизиты и подписи сторон (серепление настоящего Договоря Страхователем своей подписью соничает, что Правила стрекования со всеми приложениями и ним Стракователем получены, Отракователь с ними ознакомился, согласан и обизуется соблюдать): страховших: ПАО СК «Росгосстран» CTPAXORATECH 000 УК «Альфа-Капачал» Д.У. згию наденжимости CASTISSO DISTING 140002, Москвоим область. Адрес местоничендения 120001 r. Mocsea, pt. Caprese-MICTOR BUTCHESSERIES город Люберари, углаца Паркожал. Forgomenus, g. 32, crp. 1 Почтовый видес: Точтовый адрес. 123001 г. Москва, уп. Содован-Муаренская, д 32 стр 1 Инан 7728142468 ИГИТ 770001001 Severecore e insue pic 4070181080000000000187 Ванковское и иные TAO «PTC Baxe» I Mocrea sic 30101810945250000174 p/c NV 40701610201850001478 a BMK 044525174 AC «ATIMA SANK» WC 301018102000000000000 BMK GFPH: 1027738292363 Теунфон +7 (405) 797-31-62 (495) 7E3-24-3i 124/2003/12 Адрес влектронени гочты kepcapital am ne Tentimos B.A.I NO description of the party of the last of POCTOCCTPAX Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00

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

Копии предоставленных документов (42/44)

На территории страхования: Московская область, Егорьевский с-и, г.	На территории страхования. Москлеская область, Егорьевский р.н. г. Егорьевску ул. Советская, д. 4, отроение 4 1 Нежилое эдине, площадью задиня м.м., кад номер. 50: 30:0000000 1729 Всего на укванной территории страхования: 123 434 000 123 434 000 И Т О Г О: 123 434 000 123 434 000 СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах» СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО УК «Альф» Клантальной страхования: 1,У. ЗПНФ неданизмости в Алендо петь» (Зеленде В.А./ М.О. Фенения побольная домень побольная дажной петьм.)	n/	Наименование		Страхова стонмость руб.	Страхова	6.
ада номер 50:30:00000001729 Всего на ужваннеой территории страхоозния: 123 434 000 123 43	Т Нежилое здание, плоцарью завизя м., 123 434 060 123		ELIOPMENTS, VII. COMETO	KBR, D. 4, CTD	mercan of marcan	Егорьевский р-н, г	3
CTPAXOBILINK: ПАО СК «Росгосстрах» CTPAXOBATEЛЬ: OOO УК «Альф» Клапида Д.У. ЗПИФ недопазности блага потта (Аленто потта (Алент	CTPAXOBIQUE: DAO CK «Pocrocetpax» CTPAXOBATEЛЬ: OOO VK «Anufo» Kassingle ILV. TIHO недвижености Aksino merus (Xpanos B B) // Seeing B B A/ Debos MO-stewn Schools All Anusanses reforms	EAR HOSE	эдание, площадью взя из м. пр. 50:30:0000000:1729		123 434 000	0-00000	
ILY TITLES RESIDENT AND THE SECOND STATE OF TH	T.Y. TEHO HERMANINGCHI ARCHING INTIA (Zenchique B.B.) (2 Senchique B.B.) (3 Senchique B.B.) (4 Senchique B.B.) (5 Senchique B.B.) (6 Senchique B.B.) (7 Senchique B.B.) (8 Senchique B.B.) (8 Senchique B.B.)	BCETO	на указанном территории ст	итого:	123 434 000 123 434 000		
MO-Description (XpgMos B.B.) MO-Description (Videous Modernia)	MARINO BETON / Secretar Schoolses / Colores / Secretar Schoolses / Secre	СТРАХОВЩИК	: ПАО СК «Росгосстрах»	CTPAX		000 УК «Альфа-Кі	MHTMA
Publish M.O. Greener rodiciones Dydnice M.O. Stevens rodiciones Service M.O. Stevens rodicione	Todas HC General rodocceres (Indiana Management rodocceres (Indiana Management rodocceres (Indiana) (Indiana Management rodocceres (Indiana) (Indiana) (Indiana) (Indiana)	4	«К/Хремов В.В./	1		Актиро пить»	MOETH
Publish M.O. Greenet roduce-ins Onlines M.Q. Steward advance-ins Sense S	16 Common reducement (Pedroce MC) and MC) assessed advanced (MC) assessed advanced (MC) assessed advanced (MC) assessed advanced (MC) assessed assessed (MC) assessed (MC) assessed assessed (MC) asset (MC) assessed (MC) assessed (MC) asset (MC	Misar	9	120	Part of the same	271	
18	18	none		Defrees	- Annual Control	AND DESCRIPTION OF THE PARTY OF	
POCTOCCTPAX	PDCTGCCTPAX	The same	The state of the s	40	100	Ministra result	
POCTOCCTPAX	POCTOCTIPAX				1		
		POCTOCCTP	AX				
		H.	. ///				
		10					
		-					

/(purceeus 2 s.)	Зэномиру оприно	нечен /Допол	numerowy to	Landania A	e Pakiatrinkitti ne etanee	typna 2001a		
ΠΑΟ CK «Pocro	осстрах»			-	Заявлени			
grante estimateuro	Annanius sudu	name of agen	о страко въему ист	CHECKEN AN	мущества от о колея жизиния дам	гня и других опасностей мини фил прист ПАО СК «Развилира» стої портоложня		
C Other Distance								
	Kentonen	e OOO YK	«Amipa-K DI r. Morses	анталь Д	Y. 3TBHD accurate in Homospan, a 32, p	ности «Активо пять»		
	PRINTY-INCHIC	едрек: 1210	GLr. Mocean	, ун. Садрен	и Кудинская, д.32, с	9.1		
	Permenent				Диполнетельн есля страхова	он сверения, предписыванных в случая чени велиния физическа гица:		
f.f. Creparosatriats	2051: 7728140 64/K: 0443251 60c: 201102810 6nc: 401403810 6mc: AO+A/N 0FPH: 100773	195 03000000000 661656001471 18A GAHEH	•		BHC SARAMONTO SPECIAL	CONTRACTOR		
						ектитуциональнымы и корпоративными		
	Toregoelper	And the second	and the second second	100000000000000000000000000000000000000	t kapcapital-art.ru	W7		
1.3. Герриторов страсо- врем (эбрес, этак, Ав неживаний)	philippines of	marry, Errore	number 1 ft	name ye	CONTRACT A. S. STOWNSON			
	Cox C Terrandi Pavenurer C Cesa C					Mose		
1.3 Per Commence on the commence of the commen	(Унфробное апарамин: Тороваля - Торговай цантр							
	Onnomber an	engember (st						
T.A. Combavan e flumelle reportpersensors	000 YK A	Альфи-Кап	италь Д.У.	300/P nc	шинности «Акти	O.DRULA		
т.б. В случие сприсование записание умуществе:	Assessed 2010	**	× 10000	Kyaduma	Liú doeseay: 1000 om	THE REAL PROPERTY.		
2. Объеты стракования - О 2.1. Унивате ракому, в или			SANTON COLUMN			D. 1955		
ST Congresses processors			Princip		NAD [2]	for D		
		71.910	manusar og 6 omu	Or outers	D Ordenseason	не басе баланската сетраности		
В событимием прообре РРи страховании стоевров	a oбррения.	NOT CITOCHO	one					
тиры и автериалия) гозор (194 ітранованы автовой	npodjesani	Dones care	mamunar na fi Modella	or ration	123 434 000	printeriore de continue emper		
Eli Odyanny emparement	Designation of the last				secrepanosemal	Спрагован сумия		
Managhaldassa	C Stanon	embes	28 829/20/2000 # 28 8000/20/20		Oreanda 2222 F m.m.	123 434 000 gys.		
	1000	en processuation and represent as			-			
		ga. UDTTRANSIG						
Codepoiners	100							
	O rossp. 9	-	weed	1				
	оборите	961900	r (tyens)	=				

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

Страница 125 из 145 Financial

Consulting Group

Копии предоставленных документов (43/44)

		1.00	retreat too-	Per	-4	-						
		B	CONTRACTOR OF MACTOR	Chate	ed interpe	100				1		
		800 60, 600 000 000	Makeny (Charles) (Makeny occupan- (Modificacy) Modificacy) (Modificacy) (Modificacy) (Modificacy)	Manage	economical Prignatural	-						
1	CHAPT	Ow	es, septemb, seri	Deriv (m)	the proper care endirely an argument poor for the							_
H	the separatement			The second secon						-	100	
1	Закапанняй революм (де- рационалической закапа- рім рідиничность забанця, рамоналической	Pag	- Information of Citizenseles 12-Colleges of Distriction Systems (Information State						loss			
Ė						-	Vicini I	гтракие	m nysane:		123 434 000 py6	_
		10	Rowapa, yeap peranense ero	Arringari	COPHRA, HARR	- 00	_			est Spread	recesses pades, partic	
1	A. On owner purious Bui	50	Бури, граци			10	-	При		tricme)	Toffuer 6th (attraction)	
B	tes oxymentes	B Faces construct Success					House	AR Transmiss	не выправлением неуделью непрементация воздейством даме и перевого			
ľ		22	renes prome	HOM, HEND	CHCTER BOUNDS	- 0			HORNES COM	от, зареже	# Birthes	
L			Попраждения деятирных со	engoli es ecros	Outrestations		-	Temp	T DESANGED	n serve, gar	esponer.	
	Herm-and processes	62	Coloresmocry		Догранци адм орин адмиды года) котнеска адмиы	30	0	Hee	_			
-8	Mrise / management	×	Raw occurryors symbological							e officery ex	THE PROPERTY OF THE	Ma-
L		The same of	Coferencement		П Литопра			Here				
a	Carper (Agraption)	В	C-MORTHER MICHAEL		mt. His confin	-bending						_
Ļ		0	Дотоворя итве	Chemos		-	0	Division	a names			
H	Calmin Lagragiones Mysion and Colymographics Charge	0	Дотоворя итве	Craeman		- Inches	0	NEC 2017	e exemply	II		
100	Mytamoro copercentare Stant I Majapanasse a alleren	El mapadas	Договора итва- повой и примебу и	Craeman	An Si	Mary po		Anton CON	ны странцам			
おの 大を合き	Myteropro Construencia i	Fra s	Дотоворя итве	NAME OF THE PARTY	9.720-0-44	iter, p		VALUE COM	ны странцам	******	oj Cryamarensa 152	
神水 上の住場	муничення спіраговання раз Спарії 1 Вифартицій з обето Фланцій туратовання по в отпуратовання	Feat or Pressure	Donosque arque minis e apmedy o corposium 2005 plus 12.0 mm 2005 principales come	WWW COMES COMES	Pagamenta Pagamenta Pagamenta Pagamenta Pagamenta Pagamenta	Mart, at the estipation		VALUE COM	an organism	******		
神水 上の住場	муничення спіраговання раз Спарії 1 Вифартицій з обето Фланцій туратовання по в отпуратовання	Fox to Process Chican Bloom	Договори итвент положе и примейу с постройне 2000 дир заличе 2000 и постройне сичент не октомурования	WWW.	Pas morecon Presidentes Presidentes Presidentes Presidentes Presidentes Presidentes	Mart, at the estipation	O manual	stre-	на странава Этанізі, зак Общев соли	******		
おの 大を合き	муничення спіраговання раз Спарії 1 Вифартицій з обето Фланцій туратовання по в отпуратовання	Fox to Process Chican Bloom	доповре и пак вопов и приводу и когрение 2006 или заличе XXX и поповаторование не пригод пере- текция	CONTRACTOR DOS	Pagamental	Harry of the state		elre	Principe, non Oftune contr	enterent i	mgi]	
おの 大を合き	муничення спіраговання раз Спарії 1 Вифартицій з обето Фланцій туратовання по в отпуратовання	Fea or Property Colleges Statement	Договора итвен- волов в приводу с остройне 2000 или залине 2000 и птоција, служ на притив парис тентира	OTRACTOR DOS	PAR PROPERTY AND PARTY AND	inger of surprises of the control of	A	oline	Drawing, see	manus es	(R	
おの 大を合き	муничення спіраговання раз Спарії 1 Вифартицій з обето Фланцій туратовання по в отпуратовання	Fra m Francis	Director strain and a speedy of corpolium 2005 Allo science 2005 and science 2005 and special separation of frequency and frequency an	CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF	Pal moregue Pal moregue Pal moregue Particular assumed or pale Particular assumed	inge, po er estipació municipa	D CONTRACTOR	stre	Principl, see	vector es	(a)	
おの 大を合き	муничення спіраговання раз Спарії 1 Вифартицій з обето Фланцій туратовання по в отпуратовання	Fog to Change Shares In	Gorooga uraan antid a apmedy o corpolate 2005 sub-science 3005 sub-science	CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF	PAR PROPERTY AND PARTY AND	Ingr. po pre-employees manuscript manuscript in financia	A september	ALTERNATION COMMITTEE COMM	Online cons	migrau il escres en conce contre contre	(R	

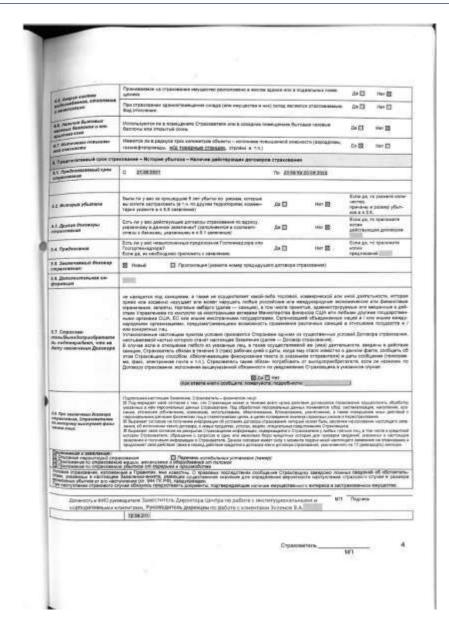
	14	Костунци н т.н.;	a an agreement than	жиний истрочава него	person (wiyory	- D
				NOT HETEROPEE METEROR		D
1.1 горовно Стратоватизм выпознатророго другое им от в обу стоирой обеко, от в обу стоирой обеко, от обеко, в обеко чиско от обеко (режения обеко вые обеко (режения)	a conclum		CONTRACTOR			
3.4 Jósses verriberez e apr Spenicrafictura), e alesso i porque aprendurez paso	MARGINES HAVE	PROPERTY. B.	D+ D +++ B	Обирубование находи установки (на вавден цине)?	ner e recuperce y e sectaquese	D II 20
в выформация по россии.						
LY, Theory, yellow demonstratives	Tiegen-ware mortraggiorns	орежительной об в соответся	протушения (онету- вия с офециальных	имени, тохерные кре- и хоревки	,a=12	ter El
Prof. Scientificanica	(ATIC)	MEDINE D	MODEL INVEST		% 182 Покрывання пр Стракрагана, В	
	Perpanent of Territories du minaper pue (ACIT)	ress E	Her Dia zpec-	H2 exep characteristic by West, & section:	Physical	MER STEAMEN MERCAN (ARTHUR). MER TOTAL AND A TOTAL MERCAN MERS, To
	Pickagouse is ne officerro vectoro rigido attava	, a	END-BUSINESS	denomination () makes and recognis	ES AN Apolo	OSCIP _{OPER}
	Planeres Call Aresettopos	remai attrașas a spenii e finale	ин (при стракования пънвозия, куномо	r engligecras septemberages from introduction occus.	BA	FE 794 9 A.E.S.
J. Pressp. Krime on auto-	Organic Repair Open Organic enter (de terrencios reprojeto esse (de 🖾 16e m)					
nin, spečen, pasčen, řípak materialis deletipus ži nin, sengradionis is no- pracěmus uni privinces na armperonacija usp	оптавне соправление 62 чтом: Пристемдии МДС, притождане 6 допавление 4-гонодиние с Страссователие / Аректарове или Доптавличими с Страссователи / Аректарове или Доптавличими с Страссователи / Аректарове даттом					
	(10 to 10 to	дотовору с [] домоск служб и вренда мех и поускими	т страториння Арас 1 40/17 (ПРоставорин и безопасности Арас всу Страноваточна и об сервия вреждения обставания ворения		1000000	
	α	d and debane			Vizyteccyron ancii pressu	-0
	SETS for many	-	TP-ROSES OXPANIES (ternieneseues (ACC)	C. Carlons	
		подобення мариствоне теприо VSC	e column D	Да. подкомнения на пут пала метропия	F	o
		Carretteday		en egyepe 10 Para par	Compression COS	et -
	Erry persease	This was decreased the	open o creery where	de montenant constitution of	porveir ile SI	Her D
	THE SCHOLLARS SHARE	e presente	ni spenie jamen name senaparos	perecord) and spectations	127 99	Her 🖸
				применты, потовые телефон- нетоя в закрытом кейфе, иг в ГОСТа Р селер-ра	A COLUMN TO THE	>++ □
1 Comment accessation		o calments	ngawin a house	BLOS DE SALETON ANALOS	erwis, mytpolepy	O wange \$5%
A Department dedormer	Подвертитось бадствонно за	risi cryanyaw eocnegune 10	e integration from		HE.	Her [[
	Усровает ли участих обва- маные барл	tax, ortorous, w	DESCRIPTION OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TO SERVICE AND PERSON NAMED	rendi co- Jaiomes I	100	Her SI

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

Страница 126 из 145 Financial

Consulting Group

Копии предоставленных документов (44/44)



Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 127 из 145

Дополнительные материалы и расчеты (1/8)

Справочник оценцика недвижимоств 2020. Офисно-торговая недвижимость и скорвые изпы объектов. Корректирующир коэффициенты и скарал для сращентельного тюдусора. Полная версия по состоянно на носи 2020 г.

Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертовоценщиков

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

Табянца 231

Класс объектов	AKT	ивный рынс	DIC
	Среднее		гельный рвал
Цены предл	пожений объе	ктов	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	© 9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные	ставки объек	тов	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7.9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Справочник оценцика недвижимоств-2020. Офисно-торговая недвиживость и сходавае типы объектов. Корректирующие кооффициенты и скасува для сращательного подхода. Полная версия по состоянно на носеь 2020 г.

Коллективное мнение экспертов сотрудников банков

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

Таблица 245

Класс объектов	Акт	гивный рыно	()
V80250000 2002000 00 20200	Среднее	Доверите интер	
Цены пред	ложений объ	ектов	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B)	8,3%	7,6%	8,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,1%	9,3%	10,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	7,6%	8,9%
4. Стрит-ритейл	8,9%(8,2%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,8%	10,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	HHIO 12,0%	11,2%	12,9%
Арендны	ставки объе	ктов	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B)	7,0%	6,5%	7,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	7,4%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,0%	6,5%	7,4%
4. Стрит-ритейл	7.7%	7,2%	8,2%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	7,6%	8,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	9,6%	11,0%

343

363

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 128 из 145

18173cbf2cd0 µa 128 µз 145 Financial Consulting

Group

Дополнительные материалы и расчеты (2/8)

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

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) - это торговоразвлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

2. Тип объекта

наименование	СРЕДНЕЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КО	эффициент	
NAMMENUGANNE	3HA4EHME	OT	до	
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	1,03	1,10	

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

HAMMEHOBAHME	СРЕДНЕЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ		
HANMEHODANNE	SHAYEHUE	OT	до	
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной с тавке торгового объекта, расположенного в Москвоской области, при прочик равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную примадляжность к разным субъектам).	1,06	1,02	1,11	

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

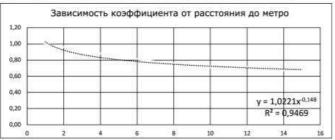
HAMMEHOBAHME	СРЕДНЕЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЗФФИЦИЕНТ		
HAMMEHUBAHME	3HAYEHNE	OT	до	
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15	
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового обстаст, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третым транспортным кольцом (ТТК).	1,11	1,04	1,16	
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертъм транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,04	1,15	
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,11	
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставкт горгового объекта, расположенного за пределами МКАТ на уделения не более 10 км от МКАТ	1,10	1,05	1,18	

наименование	СРЕДНЕЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КО	эффициент)
наименование	SHAYEHUE	of	до
Отношение удельной цень / арекдной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не балее 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в оне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не дапее ММК, к удельной цене / арендной ставке горгового объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МКК)	1,07	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МБК	1,05	1,03	1,11

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

4. Удаленность от метро*

	удаленность	объекты аналоги					
КИ		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности	
объект оценки	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,19	1,30	1,39	1,54	
9	до 5 мин	0,84	1,00	1,09	1,17	1,29	
90	от 5 до 10 мин	0,77	0,92	1,00	1,07	1,19	
	от 10 до 15 мин	0,72	0,86	0,93	1.00	1,11	
	В транспортной доступности	0,65	0,77	0,84	0,90	1,00	



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



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



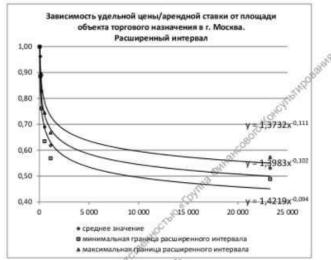
Consulting Group

Financial

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

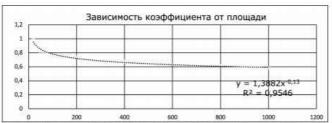
Дополнительные материалы и расчеты (3/8)

Справочник оценцика педвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходявае пявы объектов. Корректирующие коэффициенты и сиздват для сравнятельного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.





260



^{*} корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помо-

7. Этаж расположения

Warmen and Warmen	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
HAUMEHOBAHUE		от	ДО
Отношение удельной цень / 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 цокопе	1,11	1,06	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,04	1,18

Наличие отдельного входа

HANMEHOBAHNE	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	значение (коэффициент)	
наименование		οτ	до
Отношение удельной цены / арендной ставки торговьα объектов, оборудованных отельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговью объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равнох условиях:	1,28	1,18	1,42

9. Общее состояние здания

наименование	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
HAMMEHGBAHME		OT	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / денедной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлегаюрительном остоянии (при сопоставмимом остояния витременё отделжи)	1,14	1,10	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки горгового объекта, оасположенного в здании, находященог в удовлеторительного состоянии к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном остоянии	1,25	1,14	1,35



Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 130 из 145



130

Consulting Group

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

Дополнительные материалы и расчеты (4/8)

Спривочник оценкцика ведвижимости - 2020. Офисно-торговая нединазамость и сходные типы объектов. Текущие и прогиненые карактеристино рынка для доходного подхода. Полная персия по состоянно из польз 2020 г.

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

Таблина 3 💉

Активный рынок			
Среднее	Доверительный интервал		
12,0%	11,2%	12,8%	
13,2%	12,3%	14,0%	
11,1%	10,3%	11,9%	
10,9%	10.1%	11,8%	
12,5%	11,6%	13,3%	
	Среднее 12,0% 13,2% 11,1% 10,9%	Среднее Доверит 12,0% 11,2% 13,2% 12,3% 11,1% 10,3% 10,9% 10,1%	

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

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

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

наименование	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
HANMEHUBAHNE		OT	до
Отношение эрендной ставки торгового объекта в корошем состояния (не требующего проведения ремонтных мероприятия) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора вренды	1,10	1,05	1,20
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условим заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,22

 ^{*} иорректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора эренды на условиях предоставления
- «зремдных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объекта-оналогах
- «испледование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий а Московском
регионе

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

 Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

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

12. Недозагрузка

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

13. Операционные расходы

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

31

Передан через Диадок 03:09-2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 131 из 145 Financial

Consulting

Дополнительные материалы и расчеты (5/8)

объекта недвижимости

HAUMEHOBAHUE	СРЕДНЕЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
NAVMENUBANKE	SHAYEHUE	oT	до
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собтенности на земельный участок к объекту недвижимости с правами арекцы на земельный участок им прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,09	1,05	1,15
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земевъны участок и объектам недвижимости с правами арекцы на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,12	1,06	1,18

20. Размер скидки для якорного арендатора

наименование	СРЕДНЕЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		
NAVIMENUGATIVE	SHAYEHUE	OT	до	
Отношение арендной ставки для краткосрочного арендатора при прочих равных условиях к арендной ставке для якорного арендатора (срок аренды свыше 5 лет)	1,81	1,20	2,40	

21. Наличие парковки

наименование	СРЕДНЕЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		
HAMMEHUBAHME	ЗНАЧЕНИЕ	OT	до	
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,22	
Отношение удельной цены / арендной ставкок специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроемным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой»	1,10	1,06	1,23	

* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данкой 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

HAMMEHOBAHME	СРЕДНЕЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.		
	SHAHERINE	OT	до	
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ ТРК, ТЦ, ТК)	6	3	9	

Справочник оценцика ведвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные тилы объектов. Текущие и прогновные характериствая рынка для доходного подхода. Полики версия по состоянию из июль 2020 г.

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

4.1.1. Коллективное мнение экспертовоценщиков

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

Фаблица 22

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

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

Таблица 23

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



Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0 Страница 132 из 145

Дополнительные материалы и расчеты (6/8)

■ old.rusbonds.ru/quotes.asp?emit=0&mp=10013&dtd=30&dtm=8&dty=2021&sec=1&byeff=0&bvol=0&bsdvol=0&btrade=0&amm=0&cat=0&per=0&...



Страница. **0...9 1** | **2** | **3**

Экспорт найденных данных в формат MS Excel

	Ziana	-	Котир	овии"	Последняя	сделка		Цены з	а день		Доходно	сть, % год		Объемы	эа день	Дата
Облигация выпуск	погашен. 🔻	Состояние	DOK	10000	uma	HIM	G1160	Midt	MAKE	CDSAH	nocn	SDEAM	SARD	MCH.SVM	RUB	100108
ОФЗ-26231-ПД	20.07.2044	В обращении	17,707													30 08 2021
ОФ3-26238-ПД	15.05.2041	В обращении	98.55	98.598	98.509	-0.05	99.1	98.001	99.598	98.618	7.36	7.36	218	9727	9 592 618	30.08.2021
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	105.504	105.648	105.506	-0.33	106.048	105.452	106.048	105.498	7.27	7.27	268	14906	15 725 475	30.08.2021
ОФЗ-26240-ПД	30.07.2036	В обращении	97 831	97.9	97.9	+0.01	97.94	97.711	98.304	97.833	7.36	7.37	176	452226	442 426 050	30.08.2021
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	97.602	97.7	97.7	+0.10	98.239	97.556	98.239	97.876	7.29	7.27	115	6691	6.548 907	30.08.2021
ОФ3-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	91.171	91.2	91.2	+0.00	91.35	90.99	91,35	91.259	7.23	7.23	507	32654	29 779 496	30.08.2021
ОФ3-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	108.648	108.66	108.648		108.648	108 4	108 665	108.536	5.17	5.18	60	1359	1 475 008	30.08.2021
ОФ3-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	101.321	101.4	101.32	+0.08	101.109	101.109	101.69	101.48	7.21	7.19	230	32641	33 124 233	30 08 2021
ОФ3-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	105.321	105.398	105.398	-0.20	105.599	105.222	105,748	105.344	7.13	7.14	169	109333	115 175 615	30.08.2021
ОФЗ-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	97.5	96.05	98.05	*0.00	97.491	97,491	98.199	97.901			11	5025	4 919 501	30 08 2021
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	106:31	106,445	106.304	*0.00	106.212	106.21	106 445	106.284	5.03	5.04	54	614	652 586	30.08.2021
ОФЗ-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	97.902	98.05	98.049	+0.10	97.9	97.9	98.049	98			-3	5	4 898	30.08.2021
ОФ3-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	111.328	111.44	111.328	-0.09	111.587	111.3	111.588	111.433	7.04	7.02	205	39262	43 741 571	30.08.2021
ОФ3-26239-ПД	23.07.2031	В обращении	99.155	99.2	99.2	-0.14	99.339	98.833	99.438	99.178	7.13	7.14	83	435516	431 905 595	30.08.2021
Казахстан-12-об	16.06.2031	В обращении	100.41	100.6	100.6	+0.05	100.41	100.41	100.6	100,59	7.98	7.98	4	33	33 196	30.08.2021
Казахстан-13-об	16.06.2031	В обращении	100.5	100.6	100.6	+0.05	100.6	100.6	100.6	100.6	7.98	7.98	5	16	16 096	30.08.2021
ОФЗ-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	93.25	93.355	93.354	+0.05	93.299	92.901	93.575	93,268	6.98	6.99	138	397586	370 821 323	30.08.2021
ОФЗ-29013-ПК	18.09.2030	В обращении	97.91	97 998	98	-0.05	98	98	98.001	98			9	10005	9 804 900	30.08.2021
Казахстан-11-об	11.09.2030	В обращении	95.24	95.43	95.43	-0.04	95.2	94.9	95.43	95.21	7.86	7.9	.93	550	523 671	30.08.2021
ОФ3-52003-ИН	17.07.2030	В обращинии	98.105	98.124	98.124	+0.02	97.534	97.534	98.2	98.096	2.76	2.76	297	30020	31 266 562	30.08.2021
ОФ3-26228-ПД	10.04.2030	В обращинии	105.315	105.38	105.38	+0.01	105.698	105.03	105.698	105.348	6.93	6.93	77	830	874 387	30.08.2021
ОФ3-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	104.334	104.436	104.458	+0.05	104.301	104	104 509	104,341	4.95	4.97	51	10074	10 511 290	30.08.2021
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	105	106.899	106.899	+0.90	105.481	105.48	106 899	105.771	5.53	5.73	11	238	239 148	30.08.2021
ОФ3-29019-ПК	18.07.2029	В обращении	97.69	98 399												30.08.2021
ОФ3-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	100.2	100.317	100.316	+0.04	100.299	100.151	100:39	100.323	6.96	6.96	136	5110	5 126 499	30.08.2021
ОФЗ-26237-ПД	14.03.2029	В обращении	98.506	98.599	98.55	-0.05	98.749	98.2	98.749	98.562	7.07	7.07	190	629078	620 005 154	30.08.2021

Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 Страница 133 из 145 Financial

Дополнительные материалы и расчеты (7/8)

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

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

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

Скидка на торг (уторговывание)

1.0000000000000000000000000000000000000	СРЕДНЕЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		
HAMMEHOBAHUE	ЗНАЧЕНИЕ	OT	до	
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,64	5,69	14,07	

2. Передаваемые имущественные права

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

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

BUHABOHAMNAH	СРЕДНЕЕ	значение (коэффициент)		
наименование	ЗНАЧЕНИЕ	OT	до	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного за Москоеской областа, при прочик равных условаях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,96	1,09	

Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*.**

HAMMEHOBAHME	СРЕДНЕЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ		
HANNEHOBAHNE	SHAYEHME	OT	ДО	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,11	1,05	1,15	
Отношение удельной цень земельного участка, расположенного в зоне между бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третыми транспортным кольцом (ТТК)	1,12	1,05	1,16	
Отношение удельной цень земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,13	1,05	1,16	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,06	1,12	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,17	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,05	1,14	



1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

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

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных

Ne n/n	Наименование ЗУ	Услов	ия	Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
	0,	Городские зем	ельные участки		to tools
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	014%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	012%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	07%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, серпис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, серпис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не наявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	БезИРД	1019%	Москва, С-П., М.С
8:	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно- исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	09%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	024%	Москва, С-П.
		Земли мелких на	селенных пункто	n	A. Carrier
î	Под н.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	1019%	M.O.
2	Под н.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	1116%	M.O.
3	Под н.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	410%	M.O.
5	Под н.ж.с.	Наличие культурно- исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	016%	М.О.
6	Под н.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	013%	M.O.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие	09%	M,O.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	516%	M.O.

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



Consulting Group

Дополнительные материалы и расчеты (8/8)

HAMMEHOBAHME	СРЕДНЕЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		
HANMEHOBAHNE	ЗНАЧЕНИЕ	OT	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 больщим кольцом (МБК)	1,08	1,04	1,15	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,06	1,19	

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

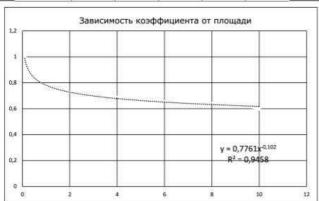
для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престияностъ/развитост» каселенного пункта», необходимо проводить, дополнительное исследование в отношения влияния данного фактора на стомоста на стомоста.

4. Расположение относительно красной линии

HAMMEHOBAHME	СРЕДНЕЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		
наименование	SHAYEHUE	OT	до	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,17	1,08	1,27	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой лимии некрупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11	

5. Общая площадь*

	площадь, га	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ						
z		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10	
объектоценки	<0,1	1,00	1,12	1,24	1,37	1,52	1,70	
7	0,1-0,5	0,89	1,00	1,11	1,22	1,36	1,52	
Ē.	0,5-1	0,80	0,90	1,00	1,10	1,22	1,37	
30	1-5	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,24	
ō	5-10	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00	1,12	
	>10	0,59	0,66	0,73	0,80	0,89	1,00	



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



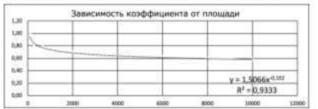
5. Особенности местоположения здания

HAVMEHOBAHHE	CPERHER	SHAHEHME (IIC	SHYACHRE (HODGONTHICH)	
A TOTAL CONTRACTOR OF THE PARTY	3HARRIME	OT	до	
Отнешение удельной цинь / архидной стимих терпикать объекть, расположенного за первой лекое архиной магак трайной упиры, и удельной крии / архидной спавые тыргавить объекта, расположенного две трайципаньной	133	US	1386	
Отвершение удельной цень / адеядной стирке гортакого объекта, расположението на Акраной геная некрупной в горастобенной утвершение и притимента при стиркой ставко тортакого объекта, расположението вертурнация на притимента объекта, расположението вертурнация на притимента притимента и притимента на прити	338	3,86	1,33	

6. Общия площадь*

а) Цена предпомения

		D65EKTM AHADODA						
CONTINUE OF BEHIN	HAROLII AJDI. K.B. M	<100	100-300	300-1000	1000-2000	3000-10000	a Goran	
3	+100	133	1,14	1,28	3.0	1,58	1,72	
38	100-200	10.00	1.58	1,12	1,34	1,36	1.51	
38	300-1008	11,778	1,81	1/4	1,10	1,21	1,36	
	1000-3000	11,71	0,01	0.01	100	1,10	1,22	
	3000-10000	11,66	1,74	0.62	491	1.00	UI	
100	10000 a farme	0.58	0.04	674	4.82	230	-	



б) Арендыая ставка

- 10	площадь, ка: м	GENERAL ALADORY							
		-28	30-10	10-100	100-300	100-tro	900-1000	1400-	
W M	+30	17.000	1,12	1,27	1,39	1,63	1,68	1,75	
Ĕ I	20-10	0,68	1.00	1,12	1,33	1,36	1,40	1,55	
6	50-100	8,79	6,89	23.5	1,38	1.21	1,35	1,3%	
	100-300	872	8,81	8,91	100	1,10	1,16	1,36	
§	200-520	8,65	8,74	0.81	0.01	100	1,58	1,14	
	500-1000	.0,64	3,68	11,77	6,84	8,92	1,000	1,06	
	180-	9,07	8.64	11/2	61,778	18.8	1,94	800	

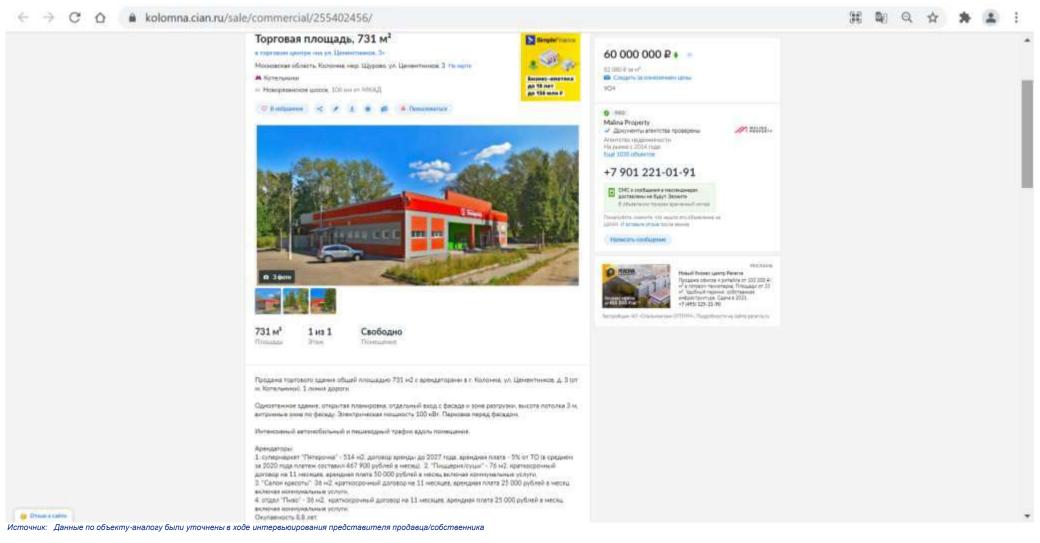


Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0



Информация из сети Интернет (1/9)

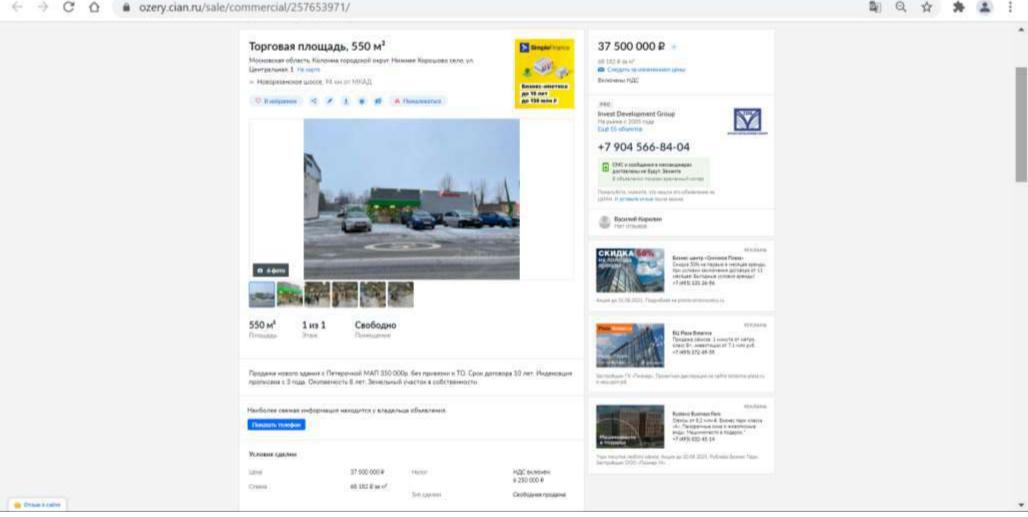
Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода



2021 11:29 GMT+03:00 35-а6с7-18173cbf2cd0 Страница 136 из 145 Financial Consulting

Информация из сети Интернет (2/9)

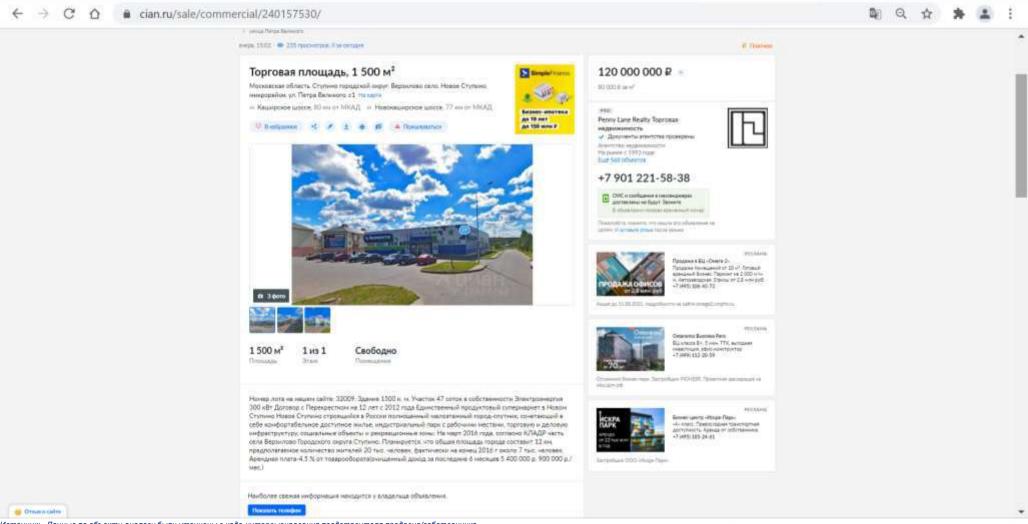
Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода





Информация из сети Интернет (3/9)

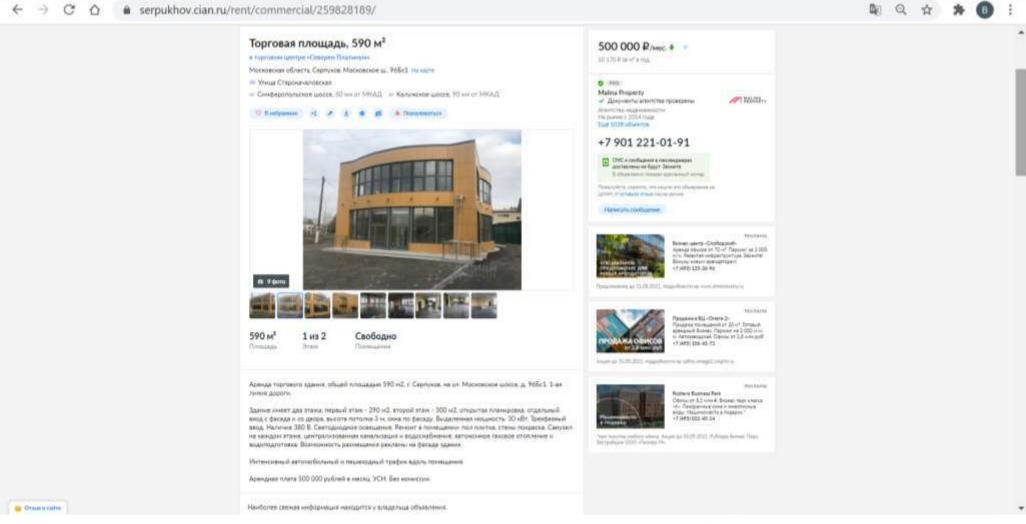
Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода





Информация из сети Интернет (4/9)

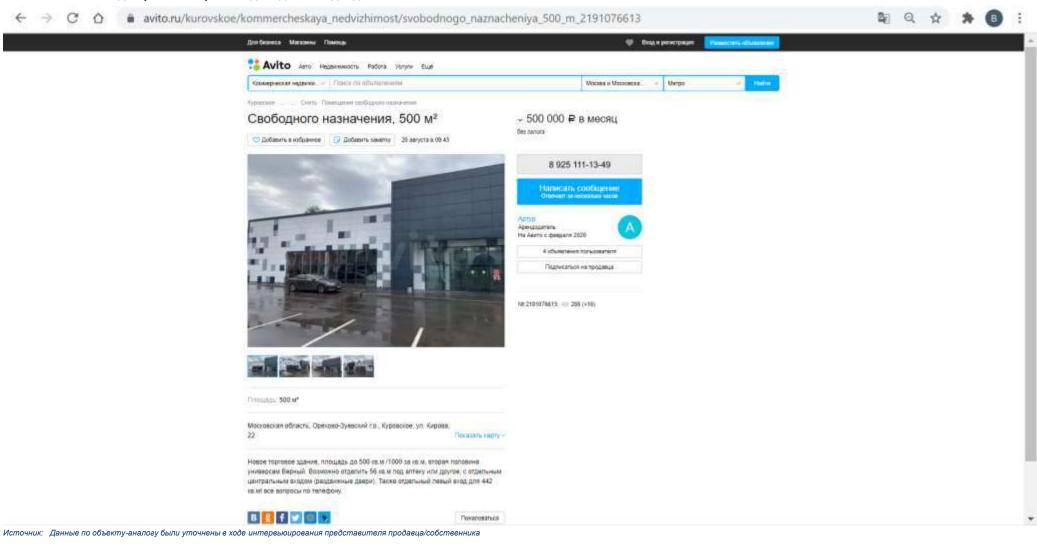
Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода





Информация из сети Интернет (5/9)

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

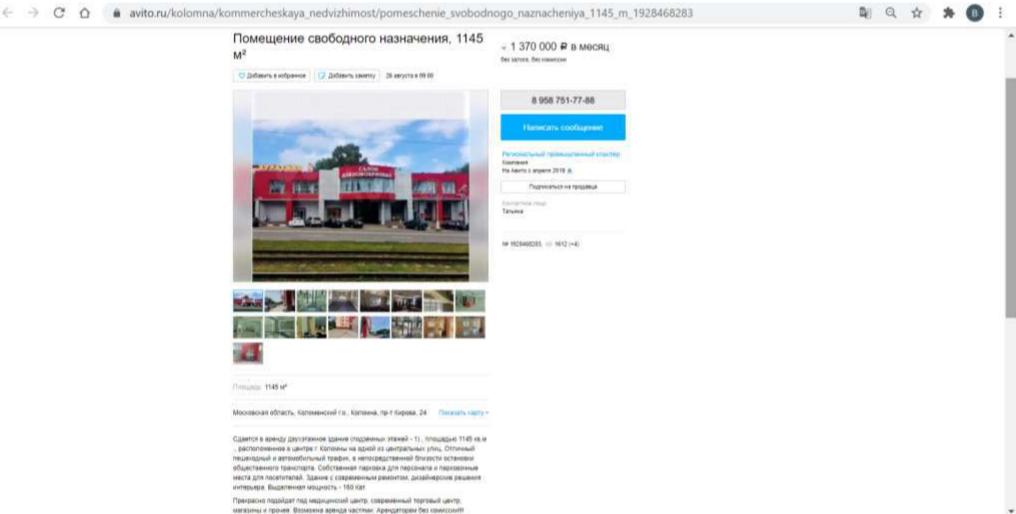


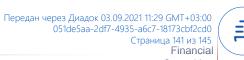
Передан через Диадок 03.09.2021 11:29 GMT+03:00 051de5aa-2df7-4935-a6c7-18173cbf2cd0

Страница 140 из 145 Financial

Информация из сети Интернет (6/9)

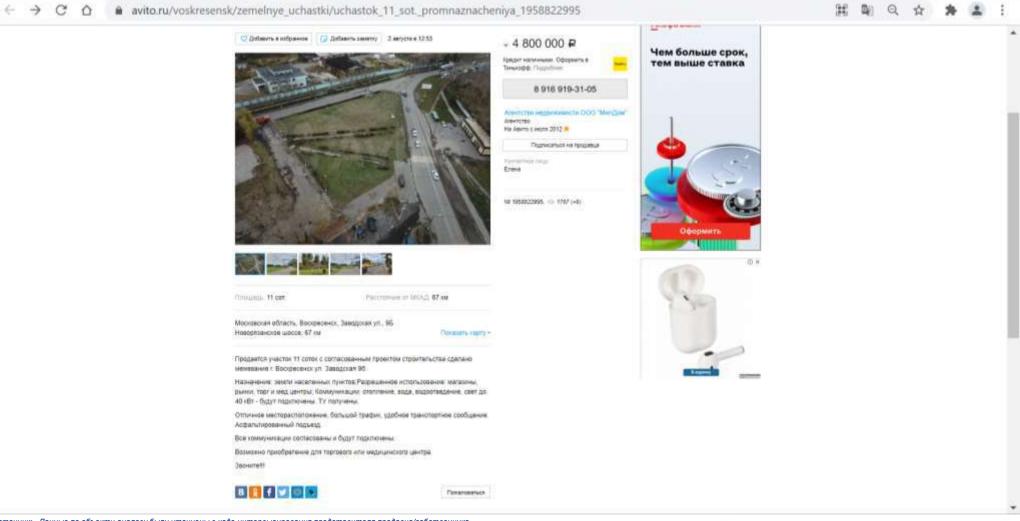
Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода





Информация из сети Интернет (7/9)

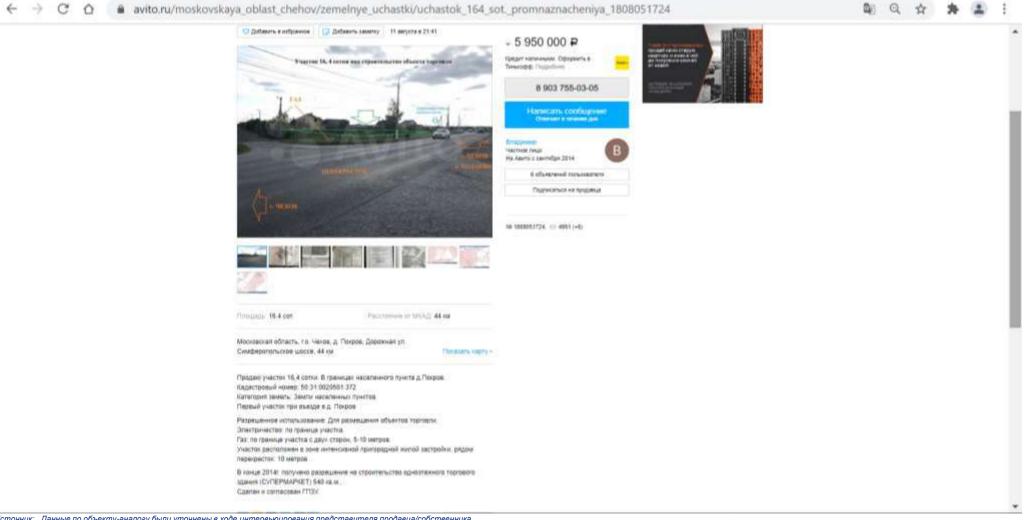
Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)





Информация из сети Интернет (8/9)

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

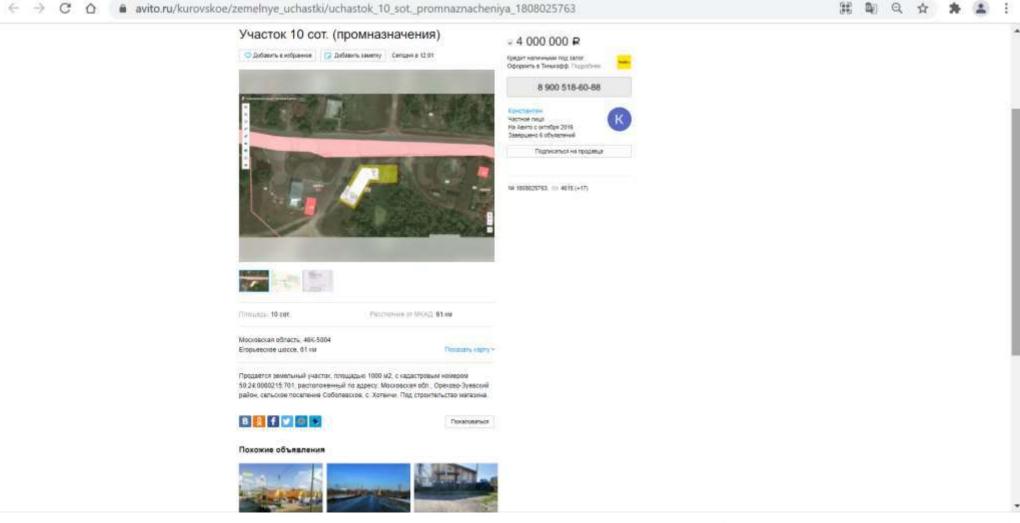


Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника



Информация из сети Интернет (9/9)

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



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





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

		Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:		ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	010050CD00E6AB05B443A4E74A3434AFED c 26.06.2020 15:17 no 26.09.2021 15:17 GMT+03:00	03.09.2021 11:29 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	Q	ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01A5D7880063AC4BBF4E421856A23595E1 c 29.10.2020 11:08 по 29.10.2021 11:08 GMT+03:00	03.09.2021 13:33 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа