

03 марта 2022 г.

Отчет об оценке №20220303-1

**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 марта 2022 г.





Конфиденциально

03 марта 2022 г.

Внимание:

Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списового 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 №2 от 16 февраля 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 03 марта 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 03 марта 2022 г., составила:

141 594 000 (Сто сорок один миллион пятьсот девяносто четыре тысячи) 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: **125 682 000 (Сто двадцать пять миллионов шестьсот восемьдесят две тысячи) 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: **15 912 000 (Пятнадцать миллионов девятьсот двенадцать тысяч) руб., НДС не облагается, округленно**

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

| | | | |
|----------------------|---|---------------|--------------------------------|
| 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 | МО | Московская область |
| млн | Миллион | ТПУ | Транспортно-пересадочный узел |
| млрд | Миллиард | ТУ | Технические условия |
| ФСГС, Росстат | Федеральная служба государственной статистики | | |
| МЭР | Министерство экономического развития | | |
| КУ | Коммунальные услуги | | |



| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | |
| ▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки | 5 |
| ▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности | 7 |
| ▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения | 9 |
| ▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке | 10 |
| ▶ Основные факты и выводы | 12 |
| Описание Объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 19 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 35 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 66 |
| Приложения | 68 |



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

| | |
|--|---|
| Объект оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none">– 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 |
| Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | <ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none">– 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 |
| Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | <ul style="list-style-type: none">▶ 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 | <ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности |
| Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Ограничение (обременение) прав не учитываются |
| Цель оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять» |
| Предполагаемое использование результатов оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять» |



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

| | |
|--|--|
| Вид стоимости | ▶ Справедливая стоимость |
| Дата оценки | ▶ 03 марта 2022 г. |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none">▶ 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▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ 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 |

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00

7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 6 из 139

Financial

Consulting

Group



Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ 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 18.02.2022 г. Дата оценки 03.03.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00

7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 9 из 139

Financial

Consulting

Group

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

| | |
|--|---|
| Заказчик | <ul style="list-style-type: none">▶ 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»):<ul style="list-style-type: none">– 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 | <ul style="list-style-type: none">▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:<ul style="list-style-type: none">– Юридический и почтовый адреса: 109147, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, д. 17-23, этаж 5, помещ. 1а– ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.– ИНН 7736549699 / КПП 770901001– Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей |
| Проектная группа | <ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались |
| Подтверждение квалификации оценщика | <ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич:<ul style="list-style-type: none">– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик– Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству– Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., Регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.– Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23– Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/10612/21, выдан 16.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.– Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com– Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23– Стаж работы в области оценки с 2008 г. |



Сведения о заказчике оценки и об оценщике (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



| | |
|---|--|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки | ▶ Договор №17032021/13 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 17 марта 2021 г. и задание на оценку №2 от 16 февраля 2022 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 №20220303-1 от 03 марта 2022 г. |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки | ▶ Объекты недвижимого имущества, в составе: <ul style="list-style-type: none">– 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 |
| Дата оценки | ▶ 03 марта 2022 г. |
| Дата осмотра | ▶ 18 февраля 2022 г. |
| Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке | ▶ Не применялся |
| Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке | ▶ 143 227 000 рублей, без НДС |
| Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке | ▶ 139 960 000 рублей, без НДС |



Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

- ▶ 141 594 000 (Сто сорок один миллион пятьсот девяносто четыре тысячи) 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: 125 682 000 (Сто двадцать пять миллионов шестьсот восемьдесят две тысячи) 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: 15 912 000 (Пятнадцать миллионов девятьсот двенадцать тысяч) руб., НДС не облагается, округленно

Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.



| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | |
| ▶ Описание объекта оценки | 15 |
| ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки | 18 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 19 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 35 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 66 |
| Приложения | 68 |



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)

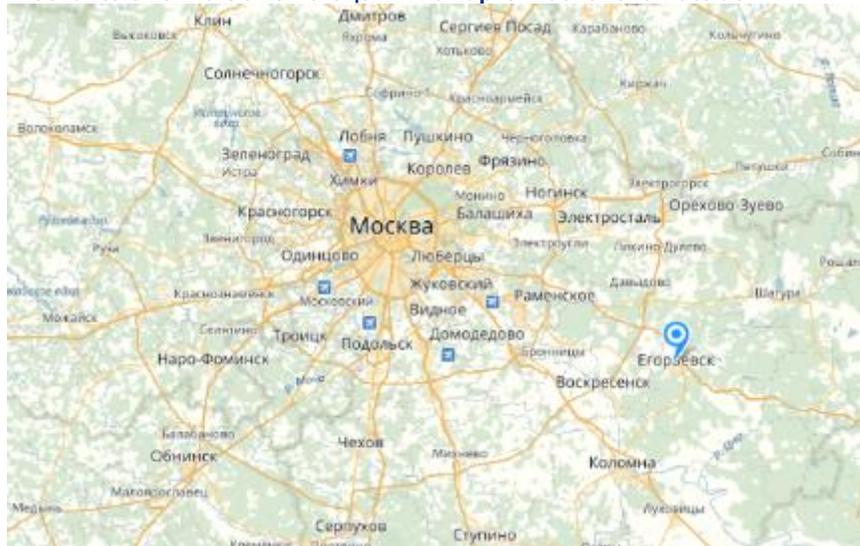
Описание местоположения Объекта оценки

- ▶ 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 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 15 из 139



Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание объекта недвижимого имущества (здания)

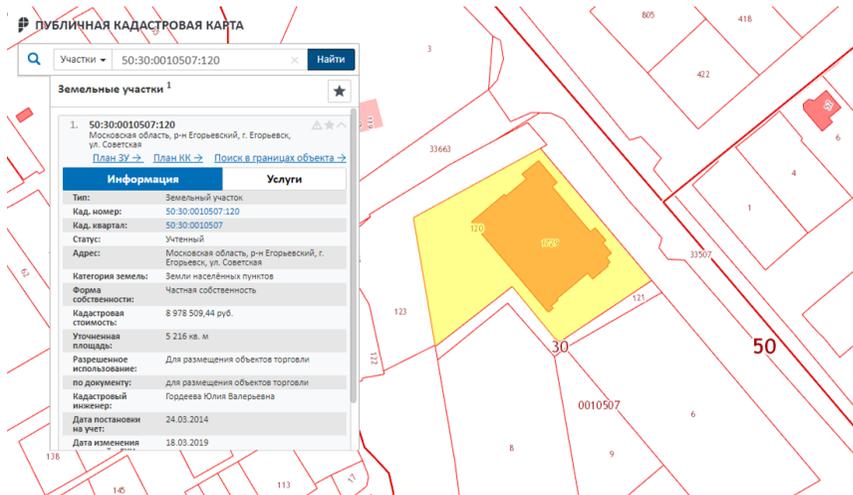
| Характеристика | Значение |
|--|--|
| Адрес по данным Росреестра | Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4 |
| Тип объекта | нежилое здание |
| Функциональное назначение | торговое |
| Фактическое использование | по назначению |
| Общая площадь, кв. м | 3 320,9 |
| Площадь подвала, кв. м | - |
| Площадь цоколя, кв. м | - |
| Площадь 1-го этажа, кв. м | 1 891,3 |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м | 1 429,6 |
| Высота потолков, м | 2,37-3,70 |
| Количество этажей | 2, техэтаж |
| Год постройки | 2007, пристройка 2013 |
| Материал стен | кирпич |
| Перекрытия | монолитные железобетонные |
| Степень технического обустройства | водопровод, канализация, горячая вода, отопление, газоснабжение |
| Физическое состояние здания | хорошее |
| Уровень отделки | стандартная отделка в рабочем состоянии |
| Наличие парковки | имеется |
| Тип планировки | преобладает зальная |
| Вид права | общая долевая собственность |
| Субъект права | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| Существующие ограничения (обременения) права | аренда, доверительное управление |
| Правоподтверждающий документ | выписка из ЕГРН № от 06.05.2021 г. |
| Кадастровый номер | 50:30:0000000:1729 |
| Кадастровая стоимосьть, руб. | 130 675 550,29 |

Источник: Данные Компании

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 16 из 139



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.
- ▶ Договор аренды №А5/19-18 от 08.10.2019 г.
- ▶ Договор страхования имущества №726/21/166/11 от 12.08.2021 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Описание земельного участка

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

Источник: [Данные Компании](#)

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



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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



| | стр. |
|--|-------------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | |
| ▶ Обзор макроэкономической ситуации в России | 20 |
| ▶ Краткая характеристика региона | 23 |
| ▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 25 |
| ▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона | 27 |
| ▶ 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 | 32 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 35 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 66 |
| Приложения | 68 |



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2020-2025 гг.

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

Источник: EIU

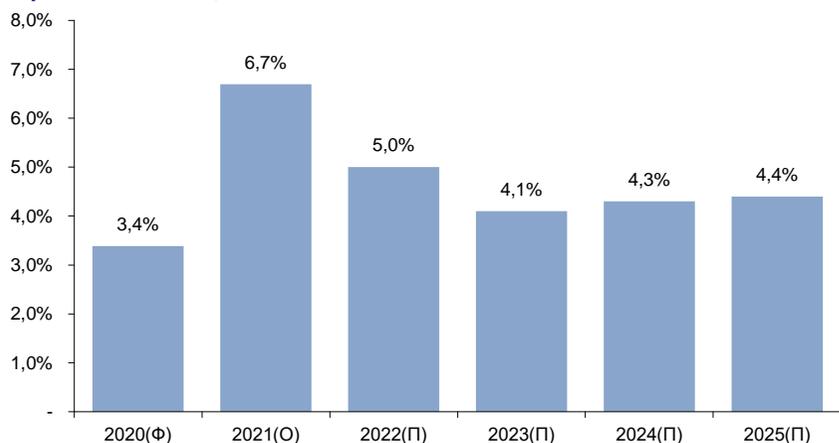
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

- По оценке Банка России, ускорение экономического роста в России в конце 2021 г. увеличило статистический базовый эффект, укрепив предпосылки для достижения роста ВВП в 2022 г. в верхней части прогнозного диапазона Банка России. Кроме того, в силу инерции текущей высокой экономической динамики, охватывающей все крупные сегменты российской экономики, ее уверенные темпы роста, вероятно, сохраняются и в 1 кв. 2022 г. Этому способствует также высокая кредитная активность в конце 2021 г. как в розничном, так и в корпоративном сегменте
- В условиях активного роста спроса в России и мире усиливается нагрузка на производственные, транспортные и другие логистические цепочки, развитие которых не успевает за ростом спроса. Избыточный спрос, который экономика в силу этих ограничений неспособна удовлетворить, создает дополнительное инфляционное давление
- По данным МЭР, промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 г. (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно)
- Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%)
- В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии

- Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 г. (-6,5%). Вместе с тем к концу прошлого года по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 г.
- В декабре прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа – на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых
- В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г)
- Росстат подтвердил предварительную оценку потребительской инфляции по итогам 2021 г. на уровне 8,39% г/г. В месячном выражении в декабре рост цен замедлился до 0,82% м/м (после 0,96% м/м в ноябре), в основном за счет ценовой динамики в сфере услуг (а именно – услуг зарубежного туризма)
- При этом монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, в декабре по отношению к предыдущему месяцу снизилась до 0,31% м/м с 1,01% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора – до 0,33% м/м SA после 0,95% м/м SA месяцем ранее. Годовая динамика монетарной инфляции в декабре сохранилась на уровне прошлого месяца (7,1%)
- Основной вклад в замедление как роста потребительских цен в целом, так и монетарной инфляции в декабре внесла нормализация ситуации в секторе услуг (+0,26% м/м) после нехарактерного для ноября ускорения до 0,81% м/м из-за услуг зарубежного туризма. Сезонно сглаженный рост цен в декабре также замедлился (0,09% м/м SA после 1,11% м/м SA месяцем ранее)
- Продовольственная инфляция в декабре составила 1,36% м/м (1,27% м/м в ноябре), с исключением сезонного фактора – 0,66% м/м SA после 0,85% м/м SA месяцем ранее. Сезонное удорожание плодоовощной продукции в декабре (3,55% м/м) было менее выраженным, чем в предшествующие годы, в связи со сдвигом уборочной кампании внутри года из-за погодных условий. Темпы роста цен на продовольственные товары за исключением овощей и фруктов в декабре несколько снизились (+1,07% м/м после 1,35% м/м в ноябре)
- Непродовольственная инфляция в декабре (с исключением сезонного фактора) составила 0,64% м/м SA после 0,62% м/м SA месяцем ранее

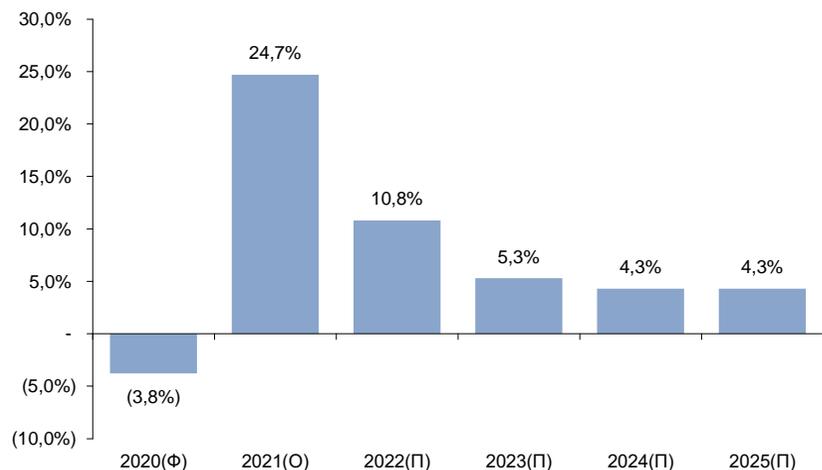
Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2020-2025 гг.



Источник: EIU

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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2020-2025 гг.



Источник: EIU

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

Инфляция и рост цен производителей

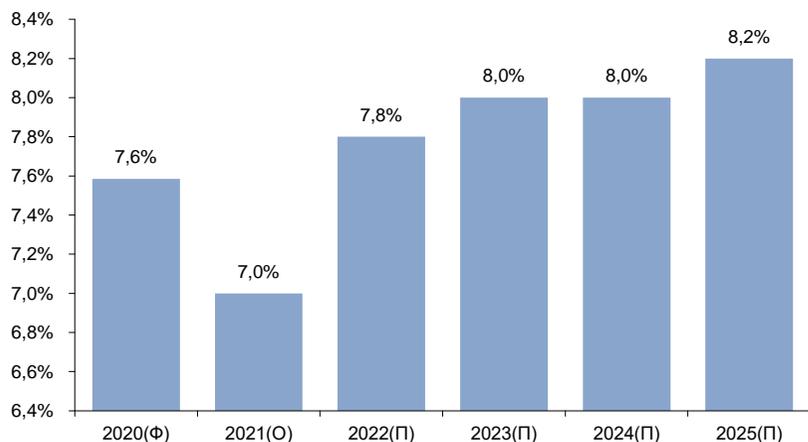
- ▶ По данным Банка России, инфляционное давление остается повышенным. Динамика цен пока не демонстрирует формирования устойчивого дезинфляционного тренда. Активный рост внутреннего российского спроса сохраняется, чему способствует продолжающееся высокими темпами расширение кредита, которое ускорилось в конце 2021 г., а также высокие инфляционные ожидания населения и предприятий. Ширяющаяся практика автоматической индексации регулируемых тарифов и зарплат на размер фактической инфляции создает дополнительное инфляционное давление, что может привести к возникновению инфляционной спирали «цены – зарплата – цены»
- ▶ Существенное повышение инфляции в США и еврозоне, охватывающее широкий спектр товаров, усиливает инфляционное давление со стороны издержек в мировой экономике. В России действие этого фактора также подпитывает инфляционные ожидания и тормозит переход к устойчивому замедлению инфляции
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 5%, в 2023 г. – 4,1%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

Платежный баланс

- ▶ Согласно информационно-аналитическому комментарию Банка России, в 4 кв. 2021 г. профицит счета текущих операций увеличился до исторического максимума за счет опережающего роста стоимостного объема экспорта. Расширение экспорта по сравнению с аналогичным периодом 2019 и 2020 гг. преимущественно обусловлено высокими мировыми ценами на сырьевые товары. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года вырос и физический объем экспорта по отдельным позициям. В частности, значительно расширились зарубежные поставки российских вакцин. Поддержку экспорту нефти оказало ослабление ограничений добычи в рамках ОПЕК+. В то же время физический объем вывоза металлов сократился из-за повышения экспортных пошлин
- ▶ Рост стоимостного и физического объема импорта товаров по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. замедлился в том числе из-за ограничений объемов выпуска в мире. Вместе с тем стоимостный объем импорта в 4 кв. 2021 г. вновь существенно превысил уровень 2019 г.
- ▶ В условиях более значительных поступлений от экспорта и улучшения финансовых результатов компаний чистое кредитование частным сектором России остального мира расширилось при наращивании иностранных активов в основном в форме прямых инвестиций
- ▶ Международные резервы к концу 2021 г. достигли очередного исторического максимума, преимущественно за счет покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила в условиях высоких цен на нефть, а также распределения в пользу Российской Федерации СДР в 3 кв. 2021 г.

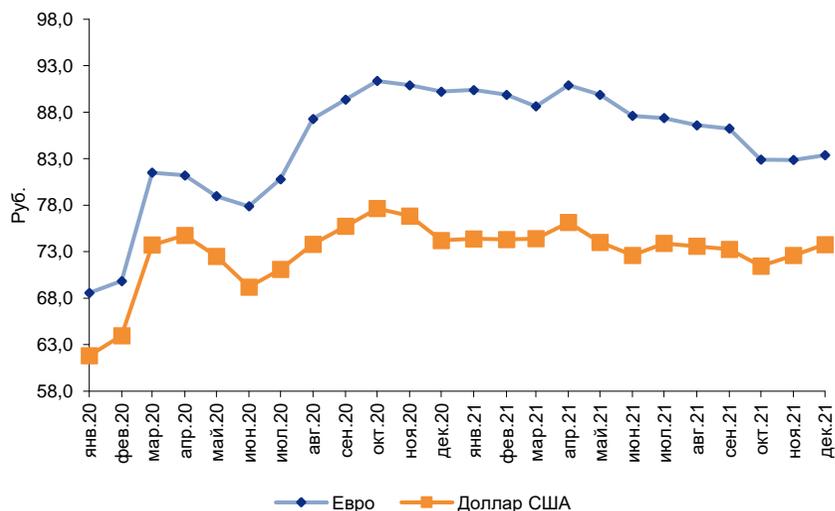


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2020-2025 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно докладу Банка России, уровень безработицы в конце года стабилизировался на минимальном историческом уровне 4,3% SA, а опросы указывают на проблему с нехваткой персонала в производственном секторе: баланс оценок достаточности производственных мощностей и персонала из опроса ИЭП опустился до минимального уровня за всю историю наблюдений
- ▶ Нехватка персонала в условиях роста спроса на продукцию, улучшающемся финансовом результате и повышенных инфляционных ожиданиях ведет к «конкуренции зарплат» - существенному повышению зарплат для привлечения дефицитных новых работников и (или) удержания старых. Судя по проведенному Банком России опросу предприятий, пока этот процесс носит сегментированный характер и проявляется на уровне отдельных специальностей и предприятий. Однако зарплатные ожидания растут, как и готовность предприятий повышать зарплаты в большей степени, чем планировалось ранее

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, средний курс рубля к доллару ослаб в декабре по сравнению с ноябрем на 1,6% по номинальному курсу аналогично снижению на 1,6% месяцем ранее. Средний номинальный курс доллара за декабре равнялся 73,77 рубля (против 72,59 рубля в ноябре), средний курс с начала года — 73,7 рублей за доллар
- ▶ Средний номинальный курс евро в декабре — 83,37 рубля (против 82,86 в ноябре). Средний курс января — декабря 2021 г. - 87,22 рубля за евро
- ▶ В 2021 г. нацвалюта оказывалась под давлением геополитических факторов и общего ухудшения настроений на глобальном рынке в связи с пандемией. Вместе с тем значимую поддержку рублю оказывал ажиотажный рост мировых цен на нефть и газ. Помимо этого, в пользу российской валюты сыграло заметное повышение ключевой ставки ЦБ
- ▶ По состоянию на 31 декабря 2021 г. курс доллара составил 74,2926 руб./долл., а курс евро — 84,0695 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, реализация существенных геополитических рисков может помешать перспективам роста. Также фактором риска выступает стремительное распространение штамма омикрон: в случае одновременного заболевания значительной доли персонала могут возникнуть перебои в производстве и оказании услуг. Нехватка персонала пока ощущается на уровне отдельных специальностей и предприятий, однако постепенно охватывает все больше предприятий. Это может стать фактором, ограничивающим рост экономики в целом, учитывая исторически минимальные показатели безработицы

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00

7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 22 из 139

Financial

Consulting

Group



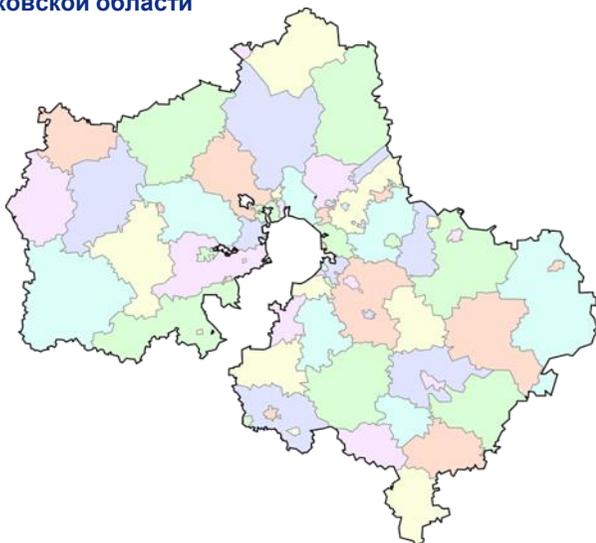
Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

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

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 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 IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2011 г. в субъекте действовало 11 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 23 из 139

Financial
Consulting
Group



Краткая характеристика региона (2/2)

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

Транспорт

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

Краткая характеристика г. Егорьевска

Основная информация

- ▶ г. Егорьевск – город в Московской области России. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноименное муниципальное образование городской округ Егорьевск
- ▶ Площадь города – 29 кв. км
- ▶ Численность населения 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 ТЕХОС, завод Kronospan, завод Бытпласт, Завод Сен Гобен Изовер, ОАО Егорьевск-Обувь. Пищевая промышленность представлена мукомольным заводом, хлебозаводом, хлебокомбинатом, мясокомбинатом, птицефабрикой по выращиванию индейки и др. Кроме крупных и средних промышленных предприятий на территории округа осуществляют производственную деятельность около 50 предприятий малого и среднего предпринимательства. Предприятия округа занимаются производством пищевых продуктов, обуви, текстильным и швейным производством, обработкой древесины и производством изделий из дерева, издательской и полиграфической деятельностью

Транспорт

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



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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ 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
- ▶ 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



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

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

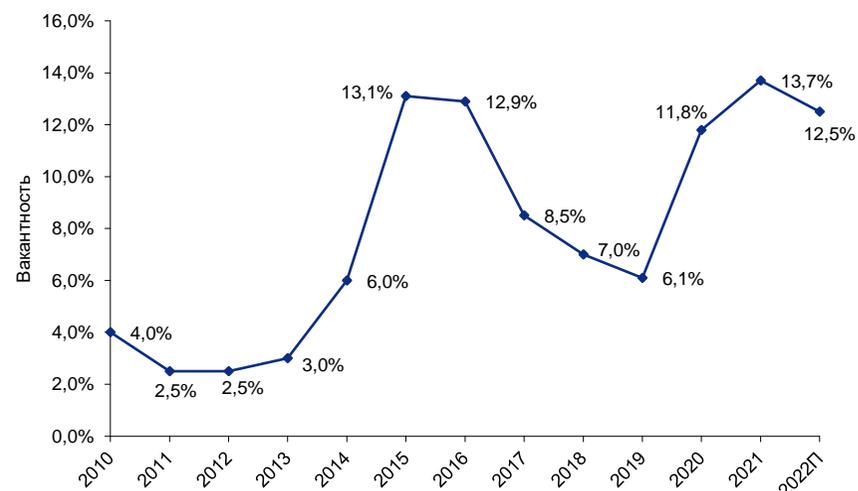


Основные показатели за 2021 г.

| Показатель | Значение |
|--|--------------|
| Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м | 14,24/7,2 |
| Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м | 545,6/359,6 |
| Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/ арендопригодная), тыс. кв. м | 733,1/448,2 |
| Доля вакантных площадей, % | 13,70% |
| Условия аренды в торговых центрах Москвы и Московского региона: | |
| торговая галерея, руб./кв. м/год | 0-170 000 |
| якорные арендаторы, руб./кв. м/год | 3 000-45 000 |
| Операционные расходы: | |
| торговая галерея, руб./кв. м/год | 6 000-15 000 |
| якорные арендаторы, руб./кв. м/год | 1 500-3 000 |
| Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей | 569 |

Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика вакантности в торговых центрах г. Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2021

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

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

Спрос

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

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 27 из 139



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

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
 Источник: Knight Frank Research, 2022

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

Прогноз

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



Сводные данные рынка аренды

| | | Торговое назначение | | | ПСН | | |
|--------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Экономическая зона МР | Направления от МКАД | Мин. знач. (руб./кв. м/год) | Макс. знач. (руб./кв. м/год) | Среднее значение (руб./кв. м/год) | Мин. знач.(руб./кв. м/год) | Макс. знач.(руб./кв. м/год) | Среднее значение (руб./кв. м/год) |
| до ≈10 км от МКАД | Север | 6 800 | 54 000 | 20 000 | 7 700 | 36 000 | 14 900 |
| | Северо-восток | 4 800 | 60 000 | 15 600 | 5 500 | 36 000 | 13 800 |
| | Восток | 4 900 | 65 000 | 16 800 | 4 800 | 36 000 | 14 000 |
| | Юго-восток | 6 000 | 60 000 | 20 100 | 6 000 | 33 700 | 16 200 |
| | Юг | 5 100 | 63 700 | 18 400 | 4 200 | 30 100 | 14 900 |
| | Юго-запад | 6 000 | 64 800 | 23 700 | 7 200 | 39 000 | 18 500 |
| | Запад | 6 000 | 67 500 | 21 700 | 6 000 | 36 700 | 16 900 |
| | Северо-запад | 5 000 | 56 000 | 19 300 | 5 300 | 30 900 | 16 100 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК | Север | 4 800 | 49 100 | 16 200 | 4 000 | 26 300 | 12 400 |
| | Северо-восток | 4 600 | 38 400 | 15 200 | 3 600 | 30 000 | 11 300 |
| | Восток | 3 600 | 33 800 | 12 400 | 3 600 | 24 000 | 11 100 |
| | Юго-восток | 3 700 | 36 000 | 11 900 | 3 600 | 24 000 | 11 000 |
| | Юг | 4 800 | 42 000 | 15 900 | 5 000 | 30 000 | 13 500 |
| | Юго-запад | 4 800 | 38 000 | 15 400 | 4 800 | 26 400 | 13 600 |
| | Запад | 4 800 | 36 400 | 13 700 | 4 800 | 20 400 | 10 700 |
| | Северо-запад | 5 400 | 48 600 | 16 000 | 6 000 | 30 400 | 14 700 |
| от ММК до БМК | Север | 4 000 | 30 000 | 11 500 | 3 600 | 18 000 | 9 800 |
| | Северо-восток | 3 600 | 43 500 | 11 900 | 4 300 | 20 000 | 9 200 |
| | Восток | 3 500 | 30 000 | 10 600 | 3 500 | 15 000 | 7 900 |
| | Юго-восток | 3 300 | 28 600 | 10 700 | 3 500 | 18 700 | 9 400 |
| | Юг | 3 000 | 30 000 | 11 100 | 4 200 | 22 300 | 10 200 |
| | Юго-запад | 3 400 | 39 800 | 11 100 | 3 000 | 24 000 | 10 400 |
| | Запад | 3 600 | 35 000 | 13 500 | 4 800 | 21 200 | 10 400 |
| | Северо-запад | 3 600 | 34 300 | 11 900 | 3 600 | 22 900 | 10 000 |
| за пределами БМК | Север | 3 000 | 12 000 | 6 300 | 3 000 | 22 800 | 8 200 |
| | Северо-восток | - | - | - | - | - | - |
| | Восток | 3 000 | 12 000 | 6 300 | 3 400 | 20 000 | 10 200 |
| | Юго-восток | 2 700 | 12 000 | 6 700 | 3 400 | 30 000 | 10 300 |
| | Юг | 3 100 | 13 700 | 8 000 | 3 200 | 26 700 | 11 000 |
| | Юго-запад | 3 600 | 12 000 | 7 100 | 3 500 | 27 000 | 10 500 |
| | Запад | 3 000 | 9 600 | 6 500 | 3 600 | 24 000 | 8 900 |
| | Северо-запад | - | - | - | - | - | - |

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 29 из 139

Financial
Consulting
Group



Сводные данные рынка купли продажи

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

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 30 из 139

Financial
Consulting
Group



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

Ставка капитализации

► Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 8,9% до 13,8%

| Ставки капитализации | | | |
|--|--------------|--------------------|---------------------|
| Класс объектов | Среднее | Доверительный мин. | Доверительный макс. |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | | | |
| коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков | 9,6% | 6,9% | 12,4% |
| Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 11.01.2021 г.), стр. 48 | 12,56% | 10,92% | 15,14% |
| Среднее | 11,1% | 8,9% | 13,8% |

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

► Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 4 до 14 месяцев

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

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

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

| Уровень недозагрузки | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Класс объектов | Среднее | Доверительный | |
| | | мин. | макс. |
| Торговые помещения и здания | | | |
| Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков | 11,10% | 10,30% | 11,90% |
| Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.01.2022 г.) | 11,00% | 5,00% | 19,00% |
| Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 11.01.2021 г.), стр. 47 | 19,15% | 11,03% | 26,33% |
| Среднее | 13,75% | 8,78% | 19,08% |

Источник: Анализ Исполнителя



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

| Адрес (местоположение) объекта | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м | Источник |
|--|----------------|------------------------|------------------------------|---|
| Воскресенск городской округ, Имени Цюрупы рп, улица Центральная, 16 | 800,0 | 25 000 000 | 31 250 | https://www.cian.ru/sale/commercial/237138551 |
| Воскресенск городской округ, с. Федино, улица 2-я Производственная, с15/1 | 1 200,0 | 149 000 000 | 124 167 | https://www.cian.ru/sale/commercial/260399133 |
| Воскресенск городской округ, Хорлово рп, улица Советская | 2 278,2 | 72 165 000 | 31 676 | https://www.cian.ru/sale/commercial/266873728 |
| Воскресенский район, Воскресенск, Лопатинский мкр, улица Комсомольская, 6А | 1 000,0 | 26 000 000 | 26 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/266354001 |
| Коломна городской округ, с. Непецино, 22 | 650,0 | 67 000 000 | 103 077 | https://www.cian.ru/sale/commercial/270538217 |
| Коломна, Озерское шоссе, 5 | 1 466,0 | 90 000 000 | 61 392 | https://www.cian.ru/sale/commercial/270184404 |
| Коломна, улица Дзержинского, 4 | 1 163,0 | 43 999 999 | 37 833 | https://www.cian.ru/sale/commercial/270525913 |
| Коломна, улица Партизан, 1В, | 2 000,0 | 90 000 000 | 45 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/270525926 |
| Коломна, Уманская улица, 1 | 552,0 | 23 392 599 | 42 378 | https://www.cian.ru/sale/commercial/269133454 |
| Орехово-Зуевский городской округ, д. Давыдово, улица Заводская, 1 | 738,0 | 60 000 138 | 81 301 | https://www.cian.ru/sale/commercial/264648145 |
| Орехово-Зуевский городской округ, Дрезна, Южная улица, 6а | 943,0 | 64 931 208 | 68 856 | https://www.cian.ru/sale/commercial/264652273 |
| Ступино городской округ, Михнево рп | 2 360,0 | 135 000 000 | 57 203 | https://www.cian.ru/sale/commercial/269025230 |
| Ступино городской округ, Михнево рп, улица Советская, 8 | 837,0 | 106 000 000 | 126 643 | https://www.cian.ru/sale/commercial/266655394 |
| Ступино городской округ, с. Верзилово, Новое Ступино мкр, улица Молодежная, 43 | 1 089,0 | 148 000 000 | 135 904 | https://www.cian.ru/sale/commercial/269621468 |
| Чехов городской округ, д. Манушкино, улица Симферопольская, 2 | 1 600,0 | 55 000 000 | 34 375 | https://www.cian.ru/sale/commercial/268758492 |
| Чехов городской округ, Чехов, Губернский мкр, 2 | 683,0 | 80 000 000 | 117 130 | https://www.cian.ru/sale/commercial/269116429 |
| Чехов городской округ, Чехов, Губернский мкр, улица Земская, 2А | 2 359,0 | 60 000 000 | 25 435 | https://www.cian.ru/sale/commercial/222060321 |
| Чехов городской округ, Чехов, улица Уездная, 10А | 1 140,0 | 94 400 000 | 82 807 | https://www.cian.ru/sale/commercial/154602922 |
| Минимальное значение | | | 25 435 | |
| Максимальное значение | | | 135 904 | |
| Среднее значение | | | 68 468 | |

Источник: Анализ Исполнителя

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



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

| Адрес (местоположение) объекта | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб./мес. | Цена предложения, руб./кв. м/год | Источник |
|--|----------------|-----------------------------|----------------------------------|---|
| Воскресенск городской округ, д. Степаншино, улица Центральная, 44 | 400,0 | 200 000 | 6 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/268254780 |
| Воскресенский район, Воскресенск, Лопатинский мкр, улица Комсомольская, 6А | 250,0 | 120 000 | 5 760 | https://www.cian.ru/rent/commercial/250154087 |
| Воскресенский район, Воскресенск, Лопатинский мкр, улица Комсомольская, 6А | 385,0 | 300 000 | 9 351 | https://www.cian.ru/rent/commercial/268788476 |
| Воскресенский район, Воскресенск, Советская улица, 9Б | 205,0 | 205 000 | 12 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/260580841 |
| Воскресенский район, Воскресенск, Советская улица, 9Б | 343,0 | 343 000 | 12 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/260318664 |
| Егорьевский район, Егорьевск, Советская улица, 4с4 | 700,0 | 560 000 | 9 600 | https://www.cian.ru/rent/commercial/270393675 |
| Коломна городской округ, с. Чанки, улица Центральная, 152 | 300,0 | 100 000 | 4 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/268130756 |
| Коломна, улица Октябрьской Революции, 205 | 270,0 | 200 000 | 8 889 | https://www.cian.ru/rent/commercial/268755685 |
| Коломна, улица Репинские пруды, 1Б | 250,0 | 187 500 | 9 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/270039179 |
| Орехово-Зуево, Малодубенское шоссе, 18 | 451,8 | 451 000 | 11 979 | https://www.cian.ru/rent/commercial/269841547 |
| Орехово-Зуево, Набережная улица, 20 | 422,0 | 320 000 | 9 100 | https://www.cian.ru/rent/commercial/245994445 |
| Орехово-Зуево, улица Ленина, 97 | 370,0 | 150 000 | 4 865 | https://www.cian.ru/rent/commercial/265371266 |
| Орехово-Зуевский городской округ, Куровское, улица Советская, 105с13 | 633,0 | 400 000 | 7 583 | https://www.cian.ru/rent/commercial/269925855 |
| Орехово-Зуевский городской округ, Ликино-Дулево, улица Ленина, 12 | 324,0 | 162 000 | 6 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/204910297 |
| Орехово-Зуевский городской округ, пос. Веряя, улица Центральная, 27 | 487,8 | 292 680 | 7 200 | https://www.cian.ru/rent/commercial/260594272 |
| Раменский городской округ, с. Никитское, улица Новая, 1 | 380,0 | 300 000 | 9 474 | https://www.cian.ru/rent/commercial/268789980 |
| Ступино городской округ, Михнево рп, улица Вокзальная, 28 | 270,0 | 270 000 | 12 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/260271129 |
| Ступино городской округ, Михнево рп, улица Рабочая, вл3 | 200,0 | 200 000 | 12 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/257030082 |
| Ступино городской округ, с. Константиновское | 224,5 | 390 000 | 20 846 | https://www.cian.ru/rent/commercial/270148583 |
| Ступино городской округ, с. Константиновское | 427,6 | 549 000 | 15 407 | https://www.cian.ru/rent/commercial/240118316 |
| Чехов городской округ, с. Новый Быт | 800,0 | 400 000 | 6 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/270691902 |
| Чехов городской округ, с. Новый Быт | 1 300,0 | 910 000 | 8 400 | https://www.cian.ru/rent/commercial/269267663 |
| Чехов городской округ, Чехов, Московский проезд, 1А | 220,0 | 100 000 | 5 455 | https://www.cian.ru/rent/commercial/260044124 |
| Чехов городской округ, Чехов, Московский проезд, 1А | 270,0 | 250 000 | 11 111 | https://www.cian.ru/rent/commercial/261778505 |
| Чехов городской округ, Чехов, улица Уездная, 10 | 2 000,0 | 1 100 000 | 6 600 | https://www.cian.ru/rent/commercial/225076472 |
| Чехов городской округ, Чехов, улица Уездная, 10А | 365,4 | 328 860 | 10 800 | https://www.cian.ru/rent/commercial/154691580 |
| Минимальное значение | | | 4 000 | |
| Максимальное значение | | | 20 846 | |
| Среднее значение | | | 9 285 | |

Источник: Анализ Исполнителя

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



| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 19 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | |
| ▶ Общая методология оценки | 36 |
| ▶ Обоснование применимости подходов к оценке | 42 |
| ▶ Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки | 43 |
| ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом | 48 |
| ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом | 56 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 66 |
| Приложения | 68 |



Общий подход к оценке

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

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

Подходы к оценке (ФСО №1)

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



Виды стоимости (135-ФЗ)

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

Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



- ▶ определение износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ZB_{окс}/Z3_{окс}$)

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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

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

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



Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Методология определения стоимости прав на земельный участок

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

▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

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

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

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

- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства, соответствующий оценочной стоимости земельного участка

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 39 из 139



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

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

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

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

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

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

Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

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



Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

▶ Доходный подход

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

▶ Выбор подходов для оценки Объекта оценки:

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

▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

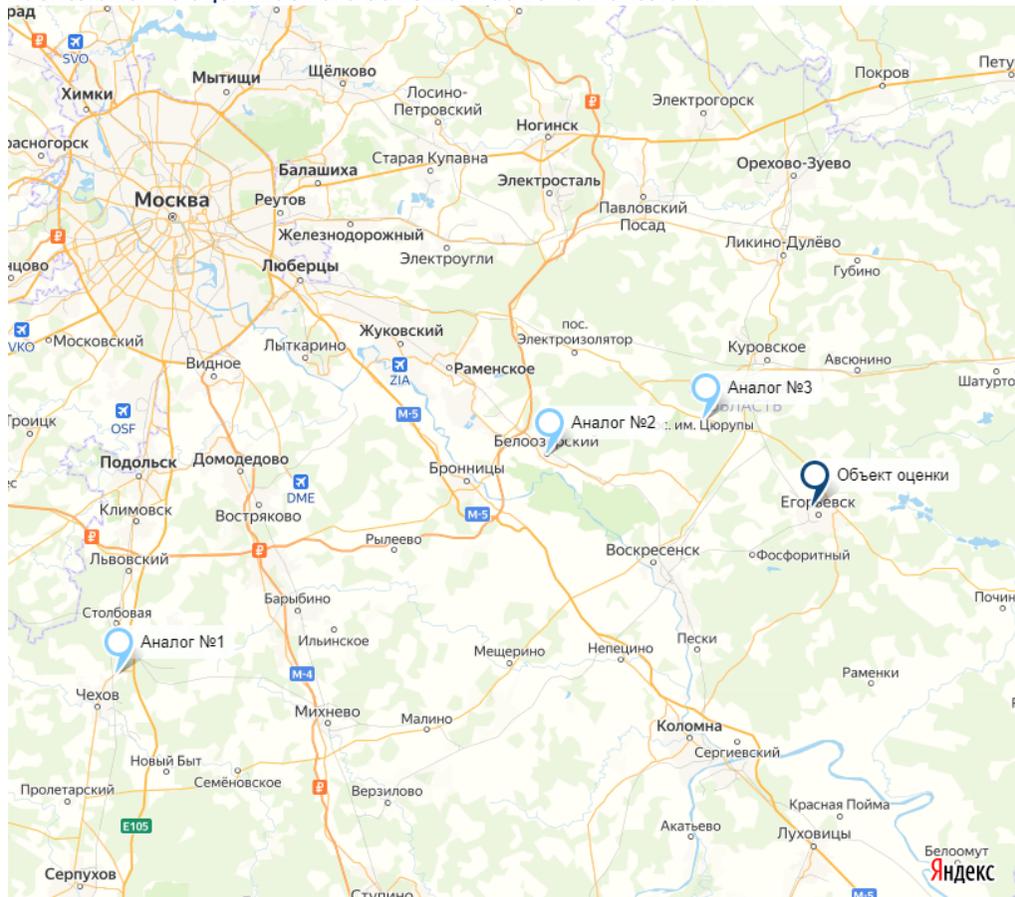
- Сравнительный подход – метод корректировок
- Доходный подход – метод капитализации по расчетным моделям

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

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

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

Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., Чехов городской округ, Челелево деревня

Объект-аналог №2: Московская обл., Воскресенский район, Белоозерский пт

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

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:

15 912 000 руб., НДС не облагается

| Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов | | | | |
|--|--|---|---|---|
| Параметр | Оцениваемый земельный участок | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
| Местоположение | Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4 | Московская обл., Чехов городской округ, Чепелево деревня | Московская обл., Воскресенский район, Белоозерский пгт | Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, с. Хотееичи (Соболевское с/п) |
| Экономическая зона / направление | за пределами БМК (А-108) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) |
| Линия застройки | 1-я линия | вторая линия | 1-я линия | 1-я линия |
| Площадь земельного участка, кв. м | 5 216 | 900 | 22 500 | 1 000 |
| Категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | для размещения объектов торговли | магазины | магазины | для размещения объектов торговли |
| Наличие ГПЗУ/ИРД | отсутствует | отсутствует | отсутствует | 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 | 03.03.2022 | 03.03.2022 | 03.03.2022 | 03.03.2022 |
| Цена предложения за объект, руб., с НДС не облагается** | | 3 850 000 | 65 000 000 | 4 000 000 |
| Цена, руб./кв. м, НДС не облагается | | 4 278 | 2 889 | 4 000 |
| Контакты | | 7 966 062-91-34 | 7 985 444-57-91 | 7 909 233-57-06 Константин |
| Источник* | | https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/263279324/ | https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/244775953/ | https://www.avito.ru/kurovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1808025763 |

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

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



Расчет справедливой стоимости земельного участка

| Параметр | Оцениваемый земельный участок | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|--|
| Цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается | | 4 278 | 2 889 | 4 000 |
| Передаваемые права | общая долевая собственность | собственность | собственность | собственность |
| <i>Корректировка на передаваемые права, %</i> | | - | - | - |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i> | | 4 278 | 2 889 | 4 000 |
| Условия финансирования | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| <i>Корректировка на условия финансирования, %</i> | | - | - | - |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i> | | 4 278 | 2 889 | 4 000 |
| Дата предложения | 03.03.2022 | 03.03.2022 | 03.03.2022 | 03.03.2022 |
| <i>Корректировка на дату предложения, %</i> | | - | - | - |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i> | | 4 278 | 2 889 | 4 000 |
| Тип цены | | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| <i>Корректировка на тип цены, %</i> | | (9,64%) | (9,64%) | (9,64%) |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i> | | 3 865 | 2 610 | 3 614 |
| Местоположение | Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4 | Московская обл., Чехов городской округ, Чепелево деревня | Московская обл., Воскресенский район, Белоозерский пгт | Московская обл., р-н Орехово- Зуевский, с. Хотейчи (Соболевское с/п) |
| Экономическая зона / направление | за пределами БМК (А-108) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) |
| <i>Корректировка на местоположение, %</i> | | (9,1%) | (9,1%) | (9,1%) |
| Линия застройки | 1-я линия | вторая линия | 1-я линия | 1-я линия |
| <i>Корректировка на линию застройки, %</i> | | 22,0% | - | - |
| Площадь земельного участка, кв. м | 5 216 | 900 | 22 500 | 1 000 |
| <i>Корректировка на площадь, %</i> | | (15,5%) | 16,1% | (15,5%) |
| Вид разрешенного использования | для размещения объектов торговли | магазины | магазины | для размещения объектов торговли |
| <i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i> | | - | - | - |
| Наличие ГПЗУ/ИРД | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует |
| <i>Корректировка на наличие ГПЗУ/ИРД, %</i> | | - | - | - |

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)

| Параметр | Оцениваемый земельный участок | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Наличие коммуникаций | условно "по границе" | коммуникации по границе участка | коммуникации по границе участка | коммуникации по границе участка |
| <i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i> | | - | - | - |
| <i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %</i> | | 46,5% | 25,2% | 24,6% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 3 621 | 2 755 | 2 776 |
| Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок | | 0,211 | 0,390 | 0,399 |
| Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается | | 3 051 | | |
| Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается | | 15 912 000 | | |

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

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

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №2 и №3 расположены на 1-й линии застройки, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2692-na-krasnyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>). Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 22%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,82 - 1) * 100\%$
- ▶ **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), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 19. Зависимость коэффициента от площади строится по уравнению: $y = 0,7761x^{-0,102}$. Подробный расчет приведен в таблице далее

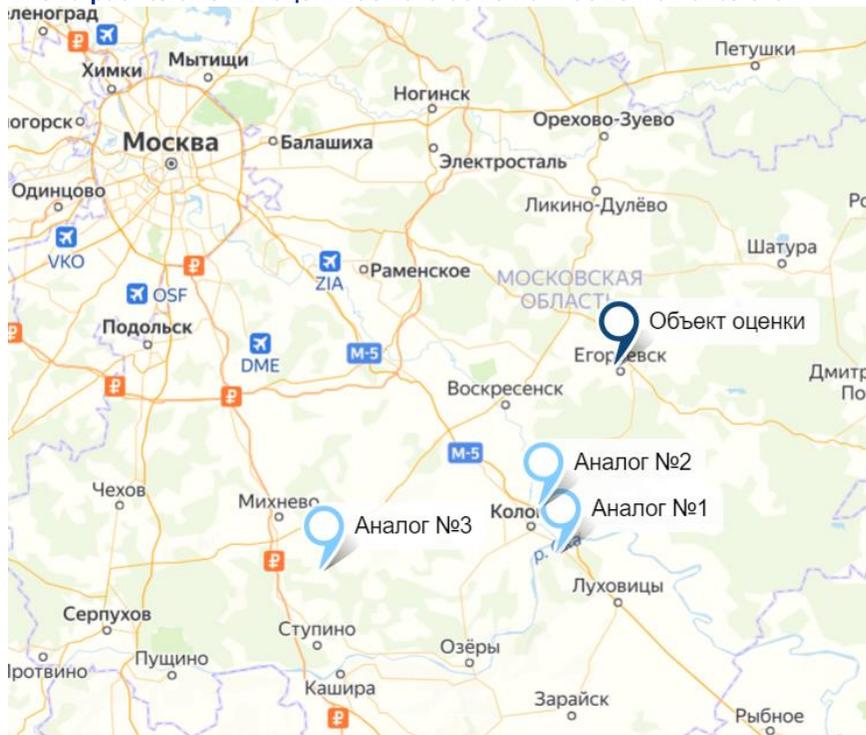
Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

| Параметр | Оцениваемый земельный участок | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Площадь объекта, кв. м | 5 216 | 900 | 22 500 | 1 000 |
| Коэффициент | 0,32 | 0,38 | 0,28 | 0,38 |
| Корректировка на площадь, % | | -15,5% | 16,1% | -15,5% |

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 и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов, в связи с чем, корректировка не применялась

Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, 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)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|---|---|---|
| Фото |  |  |  |  |
| Местоположение | Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4 | Московская область, Коломна мкр. Щурово, ул. Цементников, 3 | Московская область, Коломна городской округ, Нижнее Хорошово село, ул. Центральная, 1 | Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, стр. 1 |
| Линия застройки | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия |
| Общая площадь, кв. м | 3 320,9 | 731,0 | 550,0 | 1 495,9 |
| 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 |
| Состояние отделки | стандартная отделка в рабочем состоянии | стандартная отделка в рабочем состоянии | стандартная отделка в рабочем состоянии | стандартная отделка в рабочем состоянии |
| Площадь земельного участка, кв. м | 5 216,0 | 2 282,0 | 1 033,0 | 4 724,0 |
| Передаваемые права на земельный участок | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Наличие коммуникаций | коммуникации подключены | коммуникации подключены | коммуникации подключены | коммуникации подключены |
| Наличие особых условий | отсутствуют | арендный бизнес | арендный бизнес | арендный бизнес |
| Дата предложения | 03.03.2022 | 03.03.2022 | 03.03.2022 | 03.03.2022 |
| 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 |
| Ссылка* | | 7 985 685-69-36, https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/270638496/ | 7 904 566-84-04, https://afy.ru/kolomenskiy-rayon-nizhnee-horoshovo/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000862988 | 7 901 221-58-38, https://afy.ru/kashirskiy-rayon-verzilovo/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80001039698 |

Источники: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00

7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 48 из 139

Financial

Consulting

Group



| Определение справедливой стоимости сравнительным 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 | 03.03.2022 | 03.03.2022 | 03.03.2022 | 03.03.2022 |
| 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 район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4 | Московская область, Коломна, мкр. Щурово, ул. Цементников, 3 | Московская область, Коломна, городской округ, Нижнее Хорошово село, ул. Центральная, 1 | Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, стр. 1 |
| Экономическая зона / направление | за пределами БМК (А-108) | за пределами БМК (А-108) | за пределами БМК (А-108) | за пределами БМК (А-108) |
| Корректировка на местоположение, % | | - | - | - |
| 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, % | | - | - | - |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 68 563 | 56 954 | 67 010 |
| Качество передаваемых прав на земельный участок | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка, % | | - | - | - |
| 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, % | | - | - | - |
| 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%) | (7,8%) |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 58 755 | 47 774 | 61 774 |

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
775640b41dd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 49 из 139

Financial
Consulting
Group



| Определение справедливой стоимости сравнительным подходом (продолжение) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
| Соотношение площадей: | | | | |
| | Площадь подвала, кв. м - | - | - | - |
| | Площадь цоколя, кв. м - | - | - | - |
| | Площадь 1-го этажа, кв. м 1 891,3 | 731,0 | 550,0 | 1 495,9 |
| | Площадь выше 1-го этажа, кв. м 1 429,6 | - | - | - |
| | <i>Корректировка на этажность, %</i> | <i>(3,0%)</i> | <i>(3,0%)</i> | <i>(3,0%)</i> |
| | 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 |
| | <i>Корректировка на тип объекта, %</i> | - | - | - |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв. м | 56 992 | 45 988 | 59 921 |
| Инженерно-физическое состояние объектов | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| | <i>Корректировка на инженерно-физическое состояние объектов, %</i> | - | - | - |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв. м | 56 992 | 45 988 | 59 921 |
| Наличие парковки | имеется | имеется | имеется | имеется |
| | <i>Корректировка на наличие парковки, %</i> | - | - | - |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв. м | 56 992 | 45 988 | 59 921 |
| Тип планировки | преобладает зальная | преобладает зальная | преобладает зальная | преобладает зальная |
| | <i>Корректировка на тип планировки, %</i> | - | - | - |
| | 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 |
| | <i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i> | -4 732 | -938 | -4 842 |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв. м | 52 260 | 45 050 | 55 079 |
| Состояние отделки | стандартная отделка в рабочем состоянии | стандартная отделка в рабочем состоянии | стандартная отделка в рабочем состоянии | стандартная отделка в рабочем состоянии |
| | <i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i> | - | - | - |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв. м | 52 260 | 45 050 | 55 079 |
| | <i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торе)</i> | <i>32,2%</i> | <i>29,4%</i> | <i>26,0%</i> |
| | Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок | 0,300 | 0,329 | 0,371 |
| Удельный показатель, руб./кв. м, с НДС | 50 796 | | | |
| Справедливая стоимость, руб., округленно, с НДС | 168 690 000 | | | |

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 50 из 139

Financial
Consulting
Group



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

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

| Определение корректировки на особые условия | | | | | | |
|---|-----------|--------------|------|------|------|------|
| Название | Ед. изм. | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Условный операционный доход оцениваемого объекта | тыс. руб. | 67 | 102 | 104 | 106 | 108 |
| Условный операционный доход объекта-аналога | тыс. руб. | 100 | 102 | 104 | 106 | 108 |
| <i>Ставка дисконтирования*</i> | % | 15,08% | | | | |
| Период дисконтирования | - | 0,42 | 1,33 | 2,33 | 3,33 | 4,33 |
| Фактор дисконтирования | | 0,94 | 0,83 | 0,72 | 0,63 | 0,54 |
| Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта | тыс. руб. | 63 | 85 | 75 | 66 | 59 |
| Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога | тыс. руб. | 94 | 85 | 75 | 66 | 59 |
| Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта | тыс. руб. | 348 | | | | |
| Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога | тыс. руб. | 379 | | | | |
| 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) | |
|--|-------------|
| Параметр | Значение |
| Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 343, табл. 231, стр. 363, табл. 245 | |
| Коллективное мнение оценщиков | 8,90% |
| Коллективное мнение банкиров | 8,30% |
| Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 43 | 10,41% |
| Среднее, % | 9,2% |

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



- ▶ **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 | | |
|-------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 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:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

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

где

- $K_{оц}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{ан}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,80, 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)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

| Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода | | | | |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
| Общая площадь, кв. м | 3 320,9 | 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% |

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

| Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса | | | | |
|--|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Параметр | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
| Цена предложения, руб., с НДС | | 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) | 3 051 | | | |
| Корректировка, руб./кв. м | | -4 732 | -938 | -4 842 |

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 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 53 из 139

Financial
Consulting
Group



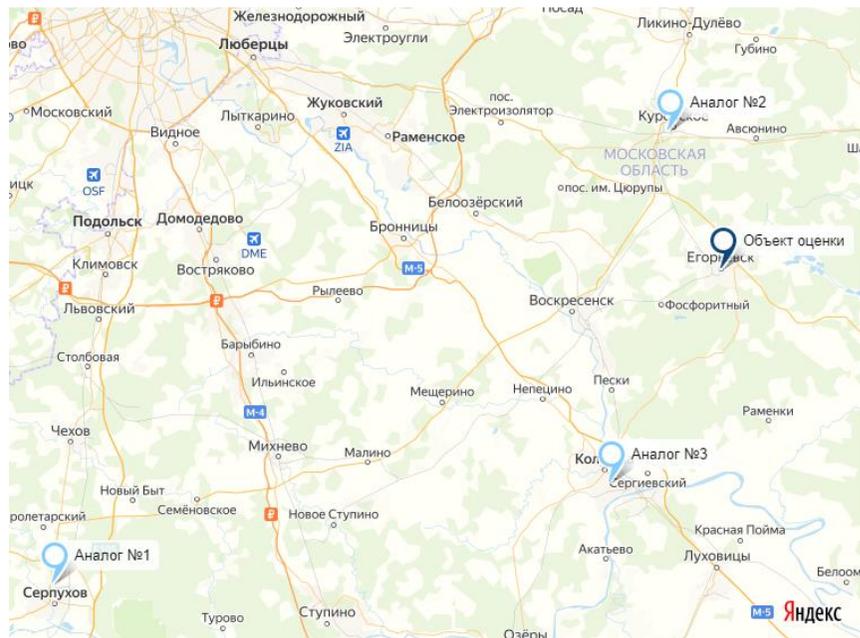
Определение справедливой стоимости сравнительным подходом

| № | Параметр | Значение | Комментарий |
|---|--|--------------------|--|
| 1 | Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС | 168 690 000 | |
| 2 | Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается | 15 912 000 | 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 | 152 778 000 | |
| 4 | Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС | 127 315 000 | п. 3 / 1,20 |
| 5 | Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС | 143 227 000 | п. 2 + п. 4 |
| | Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС | 143 227 000 | |

Источники: Анализ Исполнителя



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, 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 кв. м
- Арендопригодная площадь была определена на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 11.01.2021 г., стр. 47). Коридорный коэффициент для ТЦ составил 0,82

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где: S – площадь, сдаваемая в аренду, C_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 объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта недвижимости
- Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м в год
- Таким образом, рыночная ставка аренды для Объекта оценки, составила: **11 016 руб./кв. м/год**, с НДС, без учета коммунальных услуг

Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду

| Площадь, кв. м | Коэффициент арендопригодной площади* | Арендопригодная площадь, кв. м | Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС | Потенциальный валовый доход, руб./год, с НДС |
|----------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|
| 3 320,9 | 0,82 | 2 723,1 | 11 016 | 29 997 154 |

Источник: Анализ Исполнителя
* По данным ABN-group

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 55 из 139

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, Егорьевск, Советская ул., 4С4 | 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 | 1-я линия | 1-я линия |
| Общая площадь, кв. м | 3 320,9 | 590,0 | 300,0 | 1 145,0 |
| Качество передаваемых прав | аренда | аренда | аренда | аренда |
| Ставка аренды, руб./мес., с НДС | | 500 000 | 300 000 | 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 состоянии | стандартная отделка в рабочем состоянии | стандартная отделка в рабочем состоянии | стандартная отделка в рабочем состоянии |
| Дата предложения | | 03.03.2022 | 03.03.2022 | 03.03.2022 |
| Контакты | | 7 495 374-90-77 | 7 958 762-29-32 | 7 958 709-39-38 |
| Источник* | | https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/160813 | https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/300m_yakori_lenta_rigla_ozon_sber_2360837940 | https://100realt.ru/kolomna/arenda-pomescheniya-svobodnogonaznacheniya-kolomenskiy-g-o-pr-t-kirova-24-9615574 |

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9



| Расчет величины ставки аренды | | | | |
|--|--|--|---|--|
| Параметр | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
| Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС | | 10 169 | 12 000 | 14 358 |
| Площадь, кв. м | | 590,0 | 300,0 | 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, % | | - | - | - |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 10 169 | 12 000 | 14 358 |
| 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 | 03.03.2022 | 03.03.2022 | 03.03.2022 | 03.03.2022 |
| Корректировка, % | | - | - | - |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 10 169 | 12 000 | 14 358 |
| Тип цены | | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Корректировка, % | | (7,4%) | (7,4%) | (7,4%) |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 9 417 | 11 112 | 13 296 |
| Местоположение | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская | Московская область, Серпухов, Московское ш., 96Бс1 | Московская область, Егорьевск, Советская ул., 4С4 | Московская область, Коломенский г.о., 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 | | 9 417 | 11 112 | 13 296 |
| Линия застройки | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия |
| Корректировка, % | | - | - | - |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 9 417 | 11 112 | 13 296 |
| Площадь объекта, кв. м | 3 320,9 | 590,0 | 300,0 | 1 145,0 |
| Корректировка, % | | - | - | - |

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00

7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 57 из 139

Financial

Consulting

Group



Расчет величины ставки аренды (продолжение)

| Параметр | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|---|---|---|---|
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 9 417 | 11 112 | 13 296 |
| Соотношение площадей: | | | | |
| | Площадь подвала, кв. м - | - | - | 381,7 |
| | Площадь цоколя, кв. м - | - | - | - |
| | Площадь 1-го этажа, кв. м 1 891,3 | 290,0 | 300,0 | 381,7 |
| | Площадь выше 1-го этажа, кв. м 1 429,6 | 300,0 | - | 381,7 |
| <i>Корректировка на этажность, %</i> | | <i>1,0%</i> | <i>(1,0%)</i> | <i>(3,0%)</i> |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 9 511 | 11 001 | 12 897 |
| Тип объекта | торговое помещение | торговое помещение | торговое помещение | торговое помещение |
| <i>Корректировка, %</i> | | - | - | - |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 9 511 | 11 001 | 12 897 |
| Инженерно-физическое состояние здания | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| <i>Корректировка, %</i> | | - | - | - |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 9 511 | 11 001 | 12 897 |
| Наличие парковки | имеется | имеется | имеется | имеется |
| <i>Корректировка, %</i> | | - | - | - |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 9 511 | 11 001 | 12 897 |
| Тип планировки | преобладает зальная | смешанная | смешанная | смешанная |
| <i>Корректировка, %</i> | | - | - | - |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 9 511 | 11 001 | 12 897 |
| Состояние отделки | стандартная отделка в рабочем состоянии |
| <i>Корректировка, %</i> | | - | - | - |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 9 511 | 11 001 | 12 897 |
| <i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торг)</i> | | <i>8,4%</i> | <i>8,4%</i> | <i>10,4%</i> |
| Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок | | 0,356 | 0,356 | 0,288 |
| Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС | | 11 016 | | |

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 58 из 139



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета коммунальных услуг (к/у). Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают к/у в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Для расчета корректировки на торг использовались следующие источники и значения. Корректировка для всех объектов-аналогов составила округленно минус 7,4%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

| Параметр | Значение |
|--|-------------|
| Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 343, табл. 231, стр. 363, табл. 245 | |
| Коллективное мнение оценщиков | 8,20% |
| Коллективное мнение банкиров | 7,00% |
| Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.01.2022 г.) | |
| Среднее, % | 7,4% |

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

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

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

- К – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
- D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта
- C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа



Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,80, 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 объекты-аналоги, имеет смешанную планировку (преобладает зальная), введение корректировки не требуется

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

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Общая площадь, кв. м | 3 320,9 | 590,0 | 300,0 | 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 | 300,0 | 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



Прогноз уровня загрузки

- ▶ Для расчета уровня загрузки использовались следующие источники и значения:
 - Согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», AVN-Group, 2021 г., стр. 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 валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- ▶ Действительный валовой доход составил 25 460 084 руб. в год с НДС (29 997 154 * (1-15,1%))

Прогноз расходов

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

- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании информации, полученной из справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», AVN-Group, 2021 г., стр. 47). Согласно информации, полученной из справочника, операционные расходы для торговых центров, расположенных за пределами МКАД, составляют 24,02%

- ▶ Операционные расходы составили 7 205 316 руб. в год с НДС (29 997 154 * 24,02%)

Расчет ставки дисконтирования

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

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

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
 - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
 - R_p – премия за специфический риск
 - $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
 - $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент
- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность по ним за последние 6 месяцев составила 8,18%
 - ▶ Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

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

где:

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

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00

7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 61 из 139

Financial

Consulting

Group



- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>). В рамках данного расчета срок экспозиции Объекта оценки принят на уровне 7 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,77%
- 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 1,13%

Расчет премии за специфический риск

| Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|-----------------|--------------|---|---|---|---|
| Систематический риск: | | | | | | |
| Ухудшение общей экономической ситуации | динамичный | 1 | | | | |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | динамичный | 1 | | | | |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный | 1 | | | | |
| Несистематический риск: | | | | | | |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | статичный | 1 | | | | |
| Ускоренный износ здания | статичный | 1 | | | | |
| Недополучение платежей | динамичный | | 1 | | | |
| Криминогенные факторы | динамичный | 1 | | | | |
| Финансовые проверки | динамичный | 1 | | | | |
| Количество наблюдений | | 7 | 1 | - | - | - |
| Взвешенный итог | | 7 | 2 | - | - | - |
| Сумма | | 9 | | | | |
| Количество факторов | | 8 | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | | 1,13 | | | | |
| Итоговая премия за риск | | 1,13% | | | | |

Источники: Анализ Исполнителя

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

Размер вознаграждения за управление

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

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,08%

Расчет ставки дисконтирования

| Элемент | Значение |
|--|---------------|
| Безрисковая ставка дохода | 8,18% |
| Премия за специфический риск | 1,13% |
| Премия за низкую ликвидность | 4,77% |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 1,00% |
| Итоговая ставка дисконтирования | 15,08% |

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости

- Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>) срок службы здания равен 125 лет. Фактический возраст здания – 15 лет (2022 год – 2007 год). Соответственно, оставшийся срок равен 110 лет (125 лет – 15 лет)

- Таким образом, норма возврата со

Сторона: Сервис Дидж 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 62 из 139

Financial
Consulting
Group



Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

| Параметр | Значение |
|------------------------------|--------------------|
| Год постройки дома | 2007 |
| Нормативный срок службы, лет | 125 |
| Год оценки (ПП) | 2022 |
| Оставшийся срок службы, лет | 110 |
| Ставка дисконтирования, % | 15,08% |
| Норма возврата, % | 0,00000294% |

Источники: Анализ Исполнителя

Определение долгосрочного темпа роста

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

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 60, таб. 22) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 10,2% до 12,4%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 11,08% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации

| Элемент | Значение |
|-------------------------------------|---------------|
| Безрисковая ставка дохода | 8,18% |
| Премия за специфический риск | 1,13% |
| Премия за низкую ликвидность | 4,77% |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 1,00% |
| Ставка дисконтирования | 15,08% |
| Долгосрочный темп роста | 4,0% |
| Норма возврата, % | 0,00000294% |
| Ставка капитализации | 11,08% |

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

- Расчет рыночной стоимости доходным подходом представлен таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

| Параметр | Значение |
|--------------------------------------|--------------------|
| ПВД, руб./год с НДС | 29 997 154 |
| Недозагрузка, % | 15,1% |
| ДВД, руб./год с НДС | 25 460 084 |
| Операционные расходы, руб./год с НДС | 7 205 316 |
| ЧОД, руб./год с НДС | 18 254 768 |
| Ставка капитализации, % | 11,08% |
| Рыночная стоимость, с НДС | 164 770 000 |

Источники: Анализ Исполнителя

| Определение справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом | | |
|--|--------------------|--|
| № Параметр | Значение | Комментарий |
| 1 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС | 164 770 000 | |
| 2 Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается | 15 912 000 | 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 | 148 858 000 | п. 1 - п. 2 |
| 4 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС | 124 048 000 | п. 3 / 1,2 |
| 5 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС | 139 960 000 | п. 2 + п. 4 |
| Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС | 139 960 000 | |

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:

139 960 000 руб., без НДС



| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 19 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 35 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | |
| ▶ Результаты оценки справедливой стоимости | 67 |
| Приложения | 68 |



| Согласование результатов | | | |
|---|--|-----|--------------------|
| Наименование подхода | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС | Вес | Итого |
| Затратный | не применялся | - | |
| Сравнительный | 143 227 000 | 0,5 | |
| Доходный | 139 960 000 | 0,5 | |
| Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно, без НДС | | | 141 594 000 |
| в том числе справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120, руб., округленно, НДС не облагается | | | 15 912 000 |
| в том числе справедливая стоимость здания, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729, руб., округленно, без НДС | | | 125 682 000 |

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 подходу
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 03 марта 2022 г., составила:

141 594 000 (Сто сорок один миллион пятьсот девяносто четыре тысячи), 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: **125 682 000 (Сто двадцать пять миллионов шестьсот восемьдесят две тысячи) 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: **15 912 000 (Пятнадцать миллионов девятьсот двенадцать тысяч) руб., НДС не облагается, округленно**

| | стр. |
|--|-------------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 19 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 35 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 66 |
| Приложения | |
| 1. Декларация качества оценки | 69 |
| 2. Список используемой литературы | 70 |
| 3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО | 71 |
| 4. Полисы страхования ответственности | 72 |
| 5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | 73 |
| 6. Фотографии Объекта оценки | 74 |
| 7. Копии предоставленных документов | 79 |
| 8. Дополнительные материалы и расчеты | 123 |
| 9. Информация из сети Интернет | |



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

Генеральный директор

ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.



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





№ 565 от 04.02.2022

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

| Номер | Дата выдачи | Направление оценочной деятельности | Кем выдан | Срок действия | Основание аннулирования, дата и номер протокола | Продление |
|----------|-------------|------------------------------------|--|-----------------------|---|-----------|
| 016846-1 | 29.03.2019 | Оценка недвижимости | Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" | 29.03.2019-29.03.2022 | - | - |

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» февраля 2022.

Дата составления выписки «04» февраля 2022.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

119311, Москва, пр. Вернадского, 8А, пом. XXIII
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 70 из 139

Financial
Consulting
Group



Полисы страхования ответственности

| | | |
|---|---|---|
| ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  |
| г. Москва | | 29 ноября 2021 г. |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. | | |
| СТРАХОВЩИК | АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593. | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549899 / КПП 770901001 | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД | Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы. | |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. | |
| ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. | |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования" | СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" | |
|  |  | |
| в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава | в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варакиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г. | |

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/00195/19
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5433

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5433

| | | |
|---|---|---|
| ПОЛИС №0991R/776/10612/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  |
| г. Москва | | 16 ноября 2021 г. |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10612/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. | | |
| СТРАХОВЩИК | АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593. | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461 | |
| ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА | Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы. | |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору. | |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации | |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» | |
|  |  | |
| Ситников Артем Дмитриевич | в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г. | |

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
 7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
 Страница 71 из 139



Фасад здания



Фасад здания



Парковка



Фасад здания, прилегающая территория



Фасад здания, прилегающая территория



Входная группа



Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 73 из 139



Внутренние помещения (первый этаж)



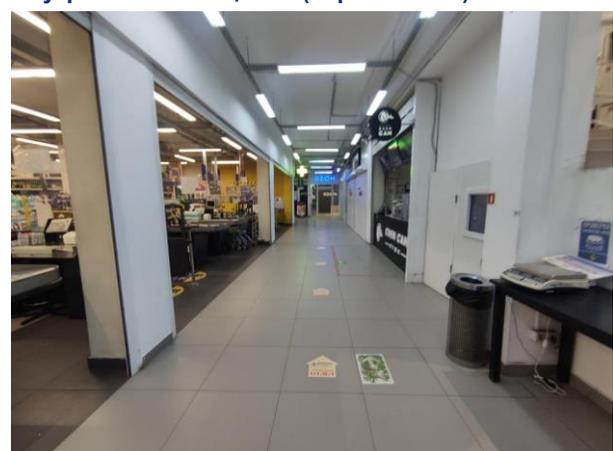
Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 74 из 139



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 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 75 из 139



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 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 76 из 139



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 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 77 из 139



Разрешение на перепланировку, реконструкцию, переоборудование не предъявлено

форма №46003

№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ **Здание**
(вид объекта учета)
магазин "Самохват"
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

| | |
|-------------------|---------------------------|
| Архивный номер | 46:212:002:000026140:0001 |
| Кадастровый номер | |

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

Начальник Воскресенского
отделения




(подпись) Сырцова Т. В.
(Фамилия И. О.)

СОДЕРЖАНИЕ:

2

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

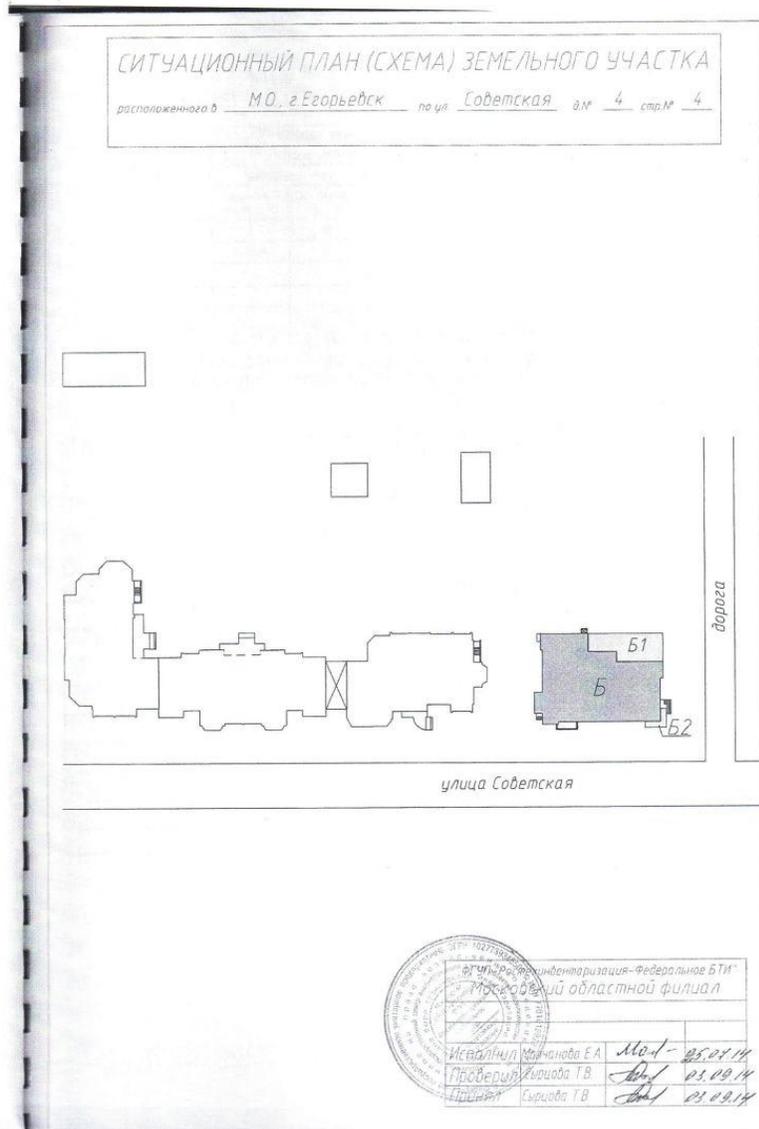
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

| | | |
|----|--|---------------------------------------|
| 1 | Назначение | Нежилое |
| 2 | Фактическое использование | По назначению |
| 3 | Литера | Б, Б1, Б2 |
| 4 | Число этажей надземной части / подземной части | Б - 2, тех этаж/0, Б1 - 1/0, Б2 - 1/0 |
| 5 | Год постройки / ввода в эксплуатацию | Б 2007/2007, Б1 2013/-, Б2 2013/- |
| 6 | Год реконструкции/капитального ремонта | |
| 7 | Общая площадь/основная (кв.м.) | 3320.9/2496.6 |
| 8 | Процент износа (%) | Б - 5, Б1 - 0, Б2 - 0 |
| 9 | Балансовая стоимость, руб. | - |
| 10 | Примечание | |

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Адрес | |
| Инвентарный номер | |
| Литера | |
| Ревестровый номер | |
| Кадастровый (условный) номер | |
| Кадастровый номер земельного участка | |





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

| по документам | фактическая | Площадь участка по фактическому использованию | | | | | 8 | 9 |
|---------------|-------------|---|------------|-----------------|-----------------|-------|---|---|
| | | застроенная | | незастроенная | | | | |
| | | здания (строения) | сооружения | дороги, проезды | зеленые насажд. | грунт | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | | 1966.4 | | | | | | |

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

| № на плане (литера) | Наименование объекта (части) | Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру | Площадь, кв. м. | | Высота, м | Объем, куб. м |
|---------------------|------------------------------|---|-----------------|-----------|-----------|---------------|
| | | | в расчет объема | застройки | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Б | Основное строение 1 этаж | $48.99 \times 24.93 + 6.78 \times 1.04 + 0.78 \times 6.87 + 3.40 \times 9.89 + 4.33 \times 11.93 + 12.07 \times 19.12 + 0.75 \times 6.89$ | 1553.4 | 1553.4 | 4.00 | 6214 |
| | 2 этаж | $25.84 \times 49.33 + 0.78 \times 11.62 + 3.40 \times 6.89 + 19.87 \times 12.07$ | 1549.0 | | 4.02 | 6227 |
| | Технический этаж | 19.87×7.13 | 141.7 | | 2.67 | 378 |
| | Открытые площадки | 1.43×3.27 | 4.7 | 4.7 | | |
| | | 2.65×2.68 | 7.1 | 7.1 | | |
| | | $8.95 \times 3.36 + 1.04 \times 1.00$ | 29.0 | 29.0 | | |
| | | $4.24 \times 6.69 + 2.55 \times 2.22$ | 18.5 | 18.5 | | |
| Б1 | Основная пристройка | $30.91 \times 11.94 + 11.93 \times 4.33$ | 317.4 | 317.4 | 3.85 | 1222 |
| Б2 | Основная пристройка | $8.91 \times 7.92 + 6.38 \times 5.37$ | 36.3 | 36.3 | 3.60 | 131 |
| ВСЕГО | | | 1966.4 | | X | 14172 |



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

Литера Б Год постройки 2007 Число этажей 0 подземных наземных 2, тек.этаж
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

| №№ п.п. | Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние | Удельный вес по таблице | Ценностный коэффициент | Удельный вес конструк. элем. после примен.коэф. | Износ в % | % износа к строению (гр.9х100) | Текущие изменения | |
|---------|--|--|-----------------------|-------------------------|------------------------|---|-----------|--------------------------------|-------------------|------------|
| | | | | | | | | | элемент | к строению |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундамент | монолитный железобетонный | хорошее | 26 | 1 | 26 | 5 | 1.3 | | |
| 2 | Стены и перегородки | кирпичные | хорошее | 32 | 1 | 32 | 5 | 1.6 | | |
| 3 | Перекрытия | | | | | | | | | |
| | Перекрытия чердачные | монолитные железобетонные | хорошее | 14 | 1 | 14 | 5 | 0.7 | | |
| | Перекрытия междуэтажные | монолитные железобетонные | хорошее | | | | | | | |
| 4 | Крыша | мягкая, совмещенная | хорошее | 9 | 1 | 9 | 5 | 0.45 | | |
| 5 | Полы | плитка | хорошее | 6 | 1 | 6 | 5 | 0.3 | | |
| 6 | Проемы | | | | | | | | | |
| | Проемы дверные | филенчатые | хорошее | 2 | 1 | 2 | 5 | 0.1 | | |
| 7 | Отделочные работы | внутренняя отделка - окраска, штукатурка, обшивка, наружная отделка- штукатурка, окраска | хорошее | 3 | 1 | 3 | 5 | 0.15 | | |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | | | | | | | | | |
| | Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | отопление центральное, водопровод центральный, канализация центральная, горячее водоснабжение центральное, электроснабжение центральное, телефон есть, вентиляция приточно-вытяжная, газоснабжение центральное | хорошее | 5 | 1 | 5 | 5 | 0.25 | | |
| 9 | Прочие | | | | | | | | | |
| | прочие работы | отмостка, дебаркадер | хорошее | 3 | 1 | 3 | 5 | 0.15 | | |
| | | Итого: | | 100 | | 100 | | 5 | | |

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа}(гр.9) \times 100}{\text{удельный вес}(гр.7)} = 5$

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

Литера Б1 Год постройки 2013 Число этажей 0 подземных наземных 1
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

| №№ п.п. | Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние | Удельный вес по таблице | Ценностный коэффициент | Удельный вес конструк. элем. после примен.коэф. | Износ в % | % износа к строению (гр.9х100) | Текущие изменения | |
|---------|--|---|-----------------------|-------------------------|------------------------|---|-----------|--------------------------------|-------------------|------------|
| | | | | | | | | | элемент | к строению |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундамент | бетонный | новое | 6 | 0.81 | 4.86 | | | | |
| 2 | Стены и перегородки | пластиковые, "сандвич"-панели | новое | 9 | 0.81 | 7.29 | | | | |
| 3 | Перекрытия | металлическая балка | новое | 6 | 1 | 6 | | | | |
| 4 | Крыша | металлическая | новое | 6 | 1 | 6 | | | | |
| 5 | Полы | бетонные | новое | 6 | 1 | 6 | | | | |
| 6 | Проемы | пластиковые, двери-пластиковые, двери-металлические | новое | 27 | 1 | 27 | | | | |
| 7 | Отделочные работы | | | 3 | | | | | | |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | | | | | | | | | |
| | Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | электросоветление открытая проводка, отопление центральное | новое | 20 | 1 | 20 | | | | |
| 9 | Прочие | | | | | | | | | |
| | прочие работы | отмостка, ступени | новая | 17 | 1 | 17 | | | | |
| | | Итого: | | 100 | | 94.15 | | 0 | | |

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа}(гр.9) \times 100}{\text{удельный вес}(гр.7)} = 0$



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

Литера Б2 Год постройки 2013 Число этажей 0 подземных наземных 1

Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

| № п.п. | Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние | Удельный вес по таблице | Центровой коэффициент | Удельный вес конструк. элем. после прим. цен. коэф. | Износ в % | Классиф. коэф. износа (гр.В)х100 | Текущие изменения | |
|--------|--|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|---|-----------|----------------------------------|-------------------|------------|
| | | | | | | | | | элемент | к строению |
| 1 | Фундамент | бетонный | новое | 4 | 0.65 | 2.6 | | | | |
| 2 | Стены и перегородки | пластиковые | новое | 24 | 0.65 | 15.6 | | | | |
| 3 | Перекрытия | металлическая балка | новое | 16 | 1 | 16 | | | | |
| 4 | Крыша | металлическая | новое | 9 | 1 | 9 | | | | |
| 5 | Полы | плитка | новое | 12 | 1 | 12 | | | | |
| 6 | Проемы | пластиковые | новое | 11 | 1 | 11 | | | | |
| 7 | Отделочные работы | | | 3 | | | | | | |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | | | | | | | | | |
| | Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | отопление центральное, электроснабжение открытая проводка | новое, новое | 17 | 1 | 17 | | | | |
| 9 | Прочие | | | | | | | | | |
| | прочие работы | отмостка | новая | 4 | 1 | 4 | | | | |
| | | | Итого: | 100 | | 87.2 | | 0 | | |

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа}(\text{гр.В}) \times 100}{\text{удельный вес}(\text{гр.В})} = 0$

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

| Литера по плану | Часть здания, пристройки | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость инвентаризации по таблице | Ценность на коэффициент капитальности | Поправки к стоимости (коэфф.) | Коэффициент пересч. стоим. | Стоимость инвентаризации с поправкой | Квадр. объем - куб. м; площ. - кв. м. | Восстан. стоимость, руб. | Износ, % | Действит. стоимость, руб. | | | |
|-----------------|--------------------------|------------|-----------|------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|----------|---------------------------|--------|----|--------|
| | | | | | | | | | | | | | | 13 | 14 | 15 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| Б | Основное строение | 33 | 3в | м3 | 23.8 | 1 | | | | | | 23.8 | 12819 | 305092 | 5 | 289837 |
| Б1 | Основная пристройка | 33 | 18а | м3 | 50.2 | 0.94 | 0.8 | | | | | 37.75 | 1222 | 46131 | 0 | 46131 |
| Б2 | Основная пристройка | 33 | 3в | м3 | 17.2 | 0.87 | 0.8 | | | | | 11.97 | 131 | 1568 | 0 | 1568 |



| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|----|---------|----|--------------------|---|--------|--------|-------|------|----|
| Б1 | 1 | 36 | Туалет | 1.87*1.47 | 2.7 | | 2.7 | 3.75 | |
| | | 37 | Торговый зал | 6.42*5.83 | 37.4 | 37.4 | | 3.75 | |
| | | 38 | Торговый зал | 6.31*5.83-0.15*0.40 | 36.7 | 36.7 | | 3.75 | |
| | | 39 | Кабинет | 1.89*2.95 | 5.6 | 5.6 | | 3.75 | |
| | | 40 | Торговый зал | 4.00*5.80-2.00*0.03 | 17.1 | 17.1 | | 3.75 | |
| | | 41 | Коридор | 5.18*5.79 | 30.0 | | 30.0 | 3.75 | |
| Б | | 42 | Торговый зал | 2.93*6.28-0.32*0.58-0.32*0.12-0.35*0.12 | 18.2 | 18.2 | | 3.70 | |
| | | 43 | Подсобка | 0.81*5.64 | 4.5 | | 4.5 | 3.70 | |
| | | 44 | Торговый зал | 3.06*3.79-0.22*0.45-0.44*0.12 | 11.4 | 11.4 | | 3.70 | |
| | | | Итого по : 1 этажу | | 1782.0 | 1258.9 | 523.1 | | |
| Б | 2 | 1 | Торговый зал | 48.82*25.14-0.30*8.69+0.75*11.35-19.12*1.49-2.30*7.49-0.45*0.45*36.00 | 1180.3 | 1180.3 | | 3.72 | |
| | | 2 | Лестничная клетка | 7.97*3.56 | 28.4 | | 28.4 | 3.72 | |
| | | 3 | Коридор | 1.49*2.62 | 3.9 | | 3.9 | 3.72 | |
| | | 4 | Серверная | 5.10*2.54 | 13.0 | 13.0 | | 3.72 | |
| | | 5 | Кабинет | 5.10*3.81-0.43*0.35 | 19.3 | 19.3 | | 3.72 | |
| | | 6 | Касса | 2.36*2.33 | 5.5 | 5.5 | | 3.72 | |
| | | 7 | Кабинет | 2.65*2.38 | 6.3 | 6.3 | | 3.72 | |
| | | 8 | Лестничная клетка | 6.89*3.27 | 22.5 | | 22.5 | 3.72 | |
| | | 9 | Коридор | 7.54*6.27+1.30*1.00-6.04*5.06 | 18.0 | | 18.0 | 3.72 | |
| | | 10 | Эл. щитовая | 2.45*3.35-1.41*1.00-0.40*0.20 | 6.7 | | 6.7 | 3.72 | |
| | | 11 | Раздевалка | 2.98*3.37-1.16*1.26 | 8.6 | | 8.6 | 3.72 | |
| | | 12 | Раздевалка | 3.50*3.43-1.30*2.19-2.21*0.12 | 8.9 | | 8.9 | 3.72 | |
| | | 13 | Тамбур | 2.42*1.45 | 3.5 | | 3.5 | 3.72 | |
| | | 14 | Склад | 6.08*4.94+3.69*3.61-2.62*1.65 | 39.0 | | 39.0 | 3.72 | |
| | | 15 | Склад | 12.10*2.52+(8.78+10.84)/2*1.22-0.43*0.52*3.00 | 41.8 | | 41.8 | 3.72 | |
| | | 16 | Столовая | 3.84*3.46 | 13.3 | 13.3 | | 3.72 | |
| | | 17 | Кладовая | 2.33*1.24-0.38*0.10 | 2.9 | | 2.9 | 3.72 | |
| | | 18 | Туалет | 2.34*1.24-0.38*0.20 | 2.8 | | 2.8 | 3.72 | |
| | | 19 | Туалет | 1.22*2.34+(2.34+1.22)/2*1.14 | 4.9 | | 4.9 | 3.72 | |
| | | | Итого по : 2 этажу | | 1429.6 | 1237.7 | 191.9 | | |
| Б | Техэтаж | 1 | Лестничная клетка | 6.90*3.26 | 22.5 | | 22.5 | 2.37 | |
| | | 2 | Службное помещение | 5.05*2.43 | 12.3 | | 12.3 | 2.37 | |
| | | 3 | Службное помещение | 3.17*3.58 | 11.3 | | 11.3 | 2.37 | |
| | | 4 | Службное помещение | 3.05*3.73-0.20*0.36 | 11.3 | | 11.3 | 2.37 | |
| | | 5 | Службное помещение | 5.76*2.31 | 13.3 | | 13.3 | 2.37 | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---------|---|---------------------|--|--------|--------|-------|------|----|
| Б | Техэтаж | 6 | Службное помещение | 13.06*3.60-7.15*0.96-0.86*1.30-1.36*1.27-0.43*0.20-0.20*0.34 | 37.2 | | 37.2 | 2.37 | |
| | | 7 | Службное помещение | 1.18*1.16 | 1.4 | | 1.4 | 2.37 | |
| | | | Итого по : Техэтажу | | 109.3 | | 109.3 | | |
| | | | Итого по зданию | | 3320.9 | 2496.6 | 824.3 | | |

9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

| Дата обследования | Дата составления | Выполнил | | Проверил | |
|-------------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|------------------|
| | | ФИО | Подпись | ФИО | Подпись |
| 25.07.2014 | 03.09.2014 | Молчанова Е. А. | <i>[Подпись]</i> | Сырцова Т. В. | <i>[Подпись]</i> |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| | |
|--|---|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) | |
| Лист № | 1 |
| Всего листов: | 3 |
| "07" июля 2015 г. № МО-15/38-1250022 | |
| Кадастровый номер: | 50:30:0000000.1729 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:30:0000000 |
| Предельные номера: | 46:212:002:000026140:0001, 46:212:002:000026140:0001, Б |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 27.07.2012 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | |
|------|---|---|
| 1 | Адрес (описание местоположения): | Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д.4, строение 4 |
| 2 | Основная характеристика: | площадь: 3320.9 кв.м (тип) (значение) (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание |
| 4 | Наименование: | Магазин "Самовход" |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3, а также подземных 0 |
| 6 | Материал наружных стен: | Кирпичные |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | 2007 |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 106043012.01 |
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | 50:30:0010507:120 |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%): | — |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | — |
| 12 | Сведения о правах: | — |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | — |
| 14 | Особые отметки: | — |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: Орлов Егор Георгиевич, 68-13-315, ООО "Земельные Ресурсы", 06.04.2015 г. | — |
| 16 | Дополнительные сведения: | — |
| 16.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости | — |
| 16.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости | — |
| 16.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета | — |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные | — |

И.о. начальника Егорьевского отдела: А. В. Струникова
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| | |
|---|--------------------|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) | |
| Лист № | 2 |
| Всего листов: | 3 |
| "07" июля 2015 г. № МО-15/ЗВ-1250022 | |
| Кадастровый номер: | 50:30:0000000:1729 |

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):

Масштаб 1: 500

| | | |
|--|----------|---|
| И.о. начальника Егорьевского отдела (полное наименование должности) | М.П. | А. В. Строяновская (инициалы, фамилия) |
|--|----------|---|

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| | |
|---|--------------------|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) | |
| Лист № | 3 |
| Всего листов: | 3 |
| "07" июля 2015 г. № МО-15/ЗВ-1250022 | |
| Кадастровый номер: | 50:30:0000000:1729 |

Сведения о частях здания, сооружения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Основная характеристика, единица измерения | | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|--|------------|-------------------------------|----------------------|
| | | (тип) | (значение) | | |
| 1 | — | — | весь | — | Ипотека |

| | | |
|--|----------|---|
| И.о. начальника Егорьевского отдела (полное наименование должности) | М.П. | А. В. Строяновская (инициалы, фамилия) |
|--|----------|---|



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

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

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

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

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

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

2. Сведения об объекте капитального строительства

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


ГЛАВА
ЕГОРЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 11.05.2007 № 1104

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

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

ПОСТАНОВЛЯЮ:

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

Глава Егорьевского муниципального района

М.Т. Давров


КОПИЯ ВЕРНА


001220 *
ТМО-5, л. 22, т. 3000

61 Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 88 из 139
Financial Consulting Group



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 |
| Всего разделов: 3 | |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 6 мая 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:30:0010507:120 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:30:0010507 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 24.03.2014 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Местоположение: | Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 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 торговли |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Гаврилова Валерия Валерьевна, действующий от имени заявителя - Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413 на основании документа: Доверенность |

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



М.П.

Гаврилова В.В.

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 89 из 139

Financial
Consulting
Group



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

Сведения о зарегистрированных правах

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 6 мая 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:30:0010507:120 | |

| | | | |
|---|---|-----|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 50:30:0010507:120-50/030/2017-8 20.07.2017 15:44:21 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 06.05.2021 10:01:42 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:30:0010507:120-50/117/2021-11 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок 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: | | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469 |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно пять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом, выдан 16.03.2017 Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.03.2021 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом, и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |

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



Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 90 из 139

Financial

Consulting

Group



| | |
|--------------------------|--|
| Земельный участок | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 |
| Всего разделов: 3 | |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 6 мая 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:30:0010507:120 |
| 5 | Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют |
| 6 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют |
| 9 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют |

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



М.П. ЛАБУТИН М.Г.



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

Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 6 мая 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:30:0000000:1729 | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | |
| | | | |
| Масштаб 1:600 | Условные обозначения: | :121 | |
| полное наименование должности | подпись | ЛАБУТИНА М.Г. | |
| | М.П. | инициалы, фамилия | |

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 92 из 139



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Здание | | | |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 6 мая 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:30:0000000:1729 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:30:0010507 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 27.07.2012 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 46:212:002:000026140:0001; Условный номер 46:212:002:000026140:0001, Б; Условный номер 50-50-30/016/2007-087 | | |
| Местоположение: | Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4 | | |
| Площадь: | 3320.9 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | ТЦ "Город" | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3, в том числе подземных 0 | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2007 | | |
| Год завершения строительства: | 2007 | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 130675550.29 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:30:0010507:120 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. | | |
| Получатель выписки: | Гаврилова Валерия Валерьевна, действующий от имени заявителя - Общество с ограниченной ответственностью "КСИ Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413 на основании документа: Доверенность | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------------------------|
| полное наименование должности | * 68 * | ДЛУБУТИНА М.Г. инициалы, фамилия |
| | подпись | |

М.П.

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 93 из 139

Financial
Consulting
Group



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

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 6 мая 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:30:0000000:1729 | |

| | | | |
|---|---|-----|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно пять" , данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 2 | Вид, номер, 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 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 06.05.2021 10:13:31 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:30:0000000:1729-50/117/2021-25 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок 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: | | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469 |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно пять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом, выдан 16.03.2017 Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.03.2021 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |



| | | |
|-------------------------------|---------|------------------------------------|
| полное наименование должности | подпись | ЛАБУТИНА М.Г. инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|------------------------------------|

М.П.

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 94 из 139

Financial

Consulting

Group



| Здание | | вид объекта недвижимости | |
|--------------------|--|---|-------------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 6 мая 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:30:0000000:1729 | |
| 4.2 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 20.07.2017 16:07:24 | |
| | номер государственной регистрации: | 50:30:0000000:1729-50/030/2017-11 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 27.09.2013 по 27.09.2023 с 27.09.2013 по 27.09.2023 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471 | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды нежилых помещений, № ЕГ-09, выдан 08.08.2013, дата 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 силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 5 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 6 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 9 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |



| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | ИНИЦИАЛЫ, фамилия |
| | М.П. | ЛАБУТИНА М Г |

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 95 из 139

Financial
Consulting
Group



Копии предоставленных документов (19/44)

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание

вид объекта недвижимости

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

6 мая 2021г.

Кадастровый номер: 50:30:0000000:1729

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



| | | |
|---------------|-----------------------|------|
| Масштаб 1:600 | Условные обозначения: | :121 |
|---------------|-----------------------|------|

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | М.П. | ЛАБУТИНА М.Г. |

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 96 из 139





Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

Экземпляр ООО «Лента»,
проезд вернуться по адресу:
Санкт-Петербург,
ул. Савушкина, 112 (в ЮО)

г. Москва

ДОГОВОР № ЕГ-09
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

«08» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «2М Проект», ИНН 7719784879, ОГРН 1117746586990, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №46 о г. Москве 28.07.2011 (свидетельство серии 77 №011920203), место нахождения: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7, почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7, в лице Генерального директора Булышкина Евгения Александровича, действующего на устава, утвержденного решением единственного участника от 31.10.2012г. №1/12 (запись от 12.11.2012г. № ГРН 8127747488135), полномочия подтверждены протоколом общего собрания участников от 23.07.2013г. № 1/13 (запись от 05.08.2013г. № ГРН 8137747454520), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», ИНН 7814148471, зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Приморскому району Санкт-Петербурга 04.11.2003 (свидетельство серии 78 №003095964) за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 103783240605, место нахождения и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, в лице Финансового директора имени Общества Генеральным директором Дюнингом Яном Гезинисом, действующего на основании устава (выданной от редакции), утвержденного решением единственного участника от 17.04.2012 № 113-1/1 (запись от 10.05.2012 ГРН именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
Термины и определения, используемые в настоящем Договоре, с учетом их употребления в сочетании с другими терминами, предусмотренными настоящим Договором, имеют следующие значения:

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

1.2. «Здание» – нежилое здание (магазин «Самохвал»), 2-этажное, тех.этаж, расположенное по адресу: Московская область, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, стр.4, кадастровый (или условный) номер: 50-50-30/016/2007-087, общей площадью 3111,6 кв.м, инв. № 46:212-002-000026140-0001, лит.Б, с находящимся в нем Помещением.

1.3. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507-11, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 6980 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, в границах которого размещено Здание.

1.4. «Помещение» – означает нежилые помещения №№ 1.3.9, 1.4-31, общей площадью 1422,3 кв.м, расположенные на первом этаже Здания и подлежащие передаче в Аренду в соответствии с условиями настоящего Договора. Ну-ОГУП «Гостехинвентаризация – Федеральное БТИ» 25 апреля 2012 года. Местоположение и границы Помещения обозначены на Плане Помещения (Приложение №2).

1.5. «Зона погрузки-выгрузки» – примыкающая к Зданию часть Земельного участка, предназначенная для погрузо-разгрузочных работ Арендатора, обозначенная на Ситуационном плане (Приложение №1).

1.6. «Места общего пользования» – площади Здания, предназначенные для свободного прохода Посетителей к трапезаторы, общественные туалеты и помещения, лестничные площадки, а также лифты, эскалаторы, в общих целях с другими Пользователями Здания.

1.7. «Навигация» – система знаков и указателей для Посетителей Здания, располагаемая в Местах общего пользования и на Прилегающей территории, позволяющая Посетителю представлять в общих чертах планировку Здания, определять направление движения в Здании, на Прилегающей территории к нему, а также к месту размещения в Здании Помещения и направление к нему. Навигация должна включать в себя Коммерческое обозначение Помещения и товарный знак (знак обслуживания) Арендатора используемые в оформлении вывески Арендатора. Объем информации об Арендаторе не должен быть менее объема информации о любом ином Пользователе.

1.8. «Гостевая автостоянка» – функционирующая асфальтированная стоянка автомашин для Посетителей Здания, в том числе Помещения, рассчитанная не менее чем на 40 (Сорок) машино-мест, размещаемая на Прилегающей территории со свободными подъездными путями к ней, с нанесенной дорожной разметкой и оборудования дорожными знаками, обеспеченная ливневой канализацией и системой наружного освещения и видеонаблюдения, являющаяся бесплатной в часы работы Помещения. Границы автостоянки указаны на Ситуационном плане (Приложение №1).

1.9. «Прилегающая территория» – земельный участок, Гостевая автостоянка, тротуары, благоустроенные территории, подъездные дороги для транспорта к Гостевой автостоянке и зоне погрузки-выгрузки, пешеходные зоны, проезжие части, расположенные в границах Земельного участка. Прилегающая территория должна быть освещенной силами Арендодателя в темное время суток.

1.10. «Коммунальные услуги» – осуществление деятельности Арендодателя по подаче Арендатору к границам Помещения и отводу из Помещения коммунальных ресурсов, перечисленных в Приложении №3, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием.

1.11. «Коммунальные ресурсы» – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, сточные воды.

1.12. «Эксплуатационные услуги» – сопутствующие Арендатору, оказываемые Арендодателем Арендатору в соответствии с Приложением №4, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием.

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

1

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

фасаде, стенах, кровле Здания, а также на существующих на Прилегающей территории рекламных конструкциях Арендодателя согласно Приложению №5.

1.14. «Коммерческое обозначение Помещения» – коммерческое обозначение, используемое Арендатором для индивидуализации Помещения, каковым является «Лента».

1.15. «Коммерческое обозначение Здания» – коммерческое обозначение, используемое Арендодателем для индивидуализации Здания, каковым является «Торговый центр «Горький»».

1.16. «Срок Аренды» – 10 (Десять) лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Помещение, отвечающего условиям настоящего Договора.

1.17. «Срок передачи Помещения» – срок, в течение которого Арендодатель обязуется передать Арендатору дату передачи Помещения в указанный период Арендодатель извещает Арендатора не позднее, чем за 2 (Два) рабочих дня письменно или по адресу электронной почты mikhail.duchshnyuk@lenta.com.

1.18. «Акт приема-передачи Помещения в Аренду» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендодателя по передаче Помещения в Аренду, а также обязательств Арендатора по приему Помещения в Аренду и подтверждающий исполнение обязательств Арендатора по возврату Помещения из Аренды.

1.19. «Акт возврата Помещения из Аренды» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендатора по возврату Помещения в Аренду, а также обязательств Арендодателя по приему Помещения в Аренду и подтверждающий исполнение обязательств Арендодателя по возврату Помещения из Аренды.

1.20. «Разрешенное использование» – означает использование Арендатором Помещения с целью осуществления в нем своей коммерческой деятельности, а именно: оптово-розничная торговля продовольственными и непродовольственными товарами, в том числе алкогольной продукцией и табачными изделиями, с организацией мест торговли, вывоза услуг (маркетинговые услуги по продвижению, выкладке товара, организация дегустиации товара, размещение выставочных образцов и т.п.).

1.21. «Арендная плата» – означает платежи за пользование Арендатором Помещением, а также иными имуществом, ресурсами и услугами, указанными в разделе 9 Договора, уплачиваемые Арендатором Арендодателю по настоящему Договору.

1.22. «Неотделимые улучшения» – улучшения и изменения в Помещении и Здании, которые не могут быть отделены (демонтированы) без нанесения вреда Зданию, Помещению, и производимые Арендатором за свой счет и с разрешения Арендодателя в соответствии с условиями Договора. Такими, в частности, являются: изменение элементов кровли, инженерных коммуникаций и иных систем как в Помещении, так и в Здании (за исключением торгового и технологического оборудования Арендатора).

1.23. «Отделимые улучшения» – произведенные Арендатором за свой счет улучшения, которые могут быть отделены (демонтированы) без вреда для Помещения и являются собственностью Арендатора.

1.24. «Дата открытия Помещения» – дата начала работы расчетно-кассового узла Арендатора в Помещении – Помещении в Аренду. Конкретная дата открытия Помещения определяется на основании уведомления Арендатора, по адресу электронной почты: Vyacheslav@vassalsh.ru.

1.25. «Орган власти» – любая российская орган законодательной, исполнительной или судебной власти (федеральная, региональная или местного уровня в зависимости от ситуации), должностное лицо, а также любое учреждение, организация, должным образом уполномоченное быть представителем таких органов, должностных лиц, либо

1.26. «Регистрирующий орган» – означает территориальный отдел Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) или иной Орган власти, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.27. «БТИ» – организация, уполномоченная по месту нахождения Здания на проведение государственного технического учета и/или технической инвентаризации объектов капитального строительства, или любой Орган власти, уполномоченный на осуществление аналогичных функций.

1.28. «Посетители» – граждане, предприниматели, представители предпринимателей и юридических лиц, находящиеся с ассортиментом товаров, перечень оказываемых услуг у Пользователей Здания, в том числе у Арендатора.

1.29. «Пользователи Здания» – третьи лица, наряду с Арендатором использующие предоставленные им Арендодателем помещения (площади) Здания, равно как и Арендодатель, в тех случаях, когда он осуществляет деятельность в Здании, непосредственно не связанную с эксплуатацией Здания.

1.30. «Дата подписания Договора» – дата, указанная в верхней правой части первой страницы Договора, которая в том числе подлежит использованию Сторонами в документах, относящихся к Договору (счета, акты оказанных услуг, акты сверок, платежные поручения, переписки и прочее).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение, отвечающее условиям Договора, а Арендатор обязуется принять в Аренду такое Помещение, и вносить за него Арендную плату в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

3.1. Арендодатель заявляет и гарантирует, что он является надлежащим и единственным владельцем Здания, Помещения на правах, указанных в разделе 4 Договора, права Арендодателя на Здание, Помещение зарегистрированы в установленном порядке.

3.2. Арендодатель заявляет и гарантирует, что в момент подписания им Договора Помещение (или его часть) не

2

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор вправе:
8.1. Беспрепятственно владеть и пользоваться Помещением, пользоваться Зоной погрузки-выгрузки, осуществлять иные права Арендатора по настоящему Договору в течение Срока Аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.
8.2. Пользоваться на протяжении всего Срока Аренды Коммунальными ресурсами и Эксплуатационными услугами.

8.3. Своими силами и по согласованию с Арендодателем производить Неотделимые улучшения Помещения. При этом такие работы Арендатора не должны влиять на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Здания, затрагивать фасад Здания, а также находящиеся в Помещении коммуникации и оборудование Арендодателя. При изменении площади Помещения (например, в результате появления дополнительных перегородок) размер Постоянной арендной платы изменению не подлежит. Стоимости дополнительных улучшений при прекращении действия Договора Арендодателем Арендатору не возмещается за исключением случаев, указанных в п.7.25 Договора.

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

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

8.6. Самостоятельно устанавливать режим эксплуатации и режим работы Помещения для своих сотрудников, контрагентов и Посетителей с учетом следующего. Арендатор имеет право на ежедневный круглосуточный доступ в Помещение своих работников, контрагентов через служебный вход в Помещение и на ежедневный круглосуточный доступ в Помещение своих Посетителей, в том числе через Места общего пользования с 08 час. 00 мин. до 00 час. 00 мин. вне зависимости от режима работы Здания.

8.7. Без дополнительной оплаты, если иное не будет указано в Приложении №6, разместить своими силами и за свой счет на фасаде, внешних стенах, кровле Здания Вывеску и рекламу Арендатора в соответствии со Схемой размещения Вывески и рекламы Арендатора (Приложение №6). В отведенных границах рекламных мест Арендатор вправе по своему усмотрению оформить фасады, разместить рекламу и информационные материалы, касающиеся деятельности Арендатора, в том числе рекламу реализуемых в Помещении товаров, а также разместить рекламу и информационные материалы в установленном законодательством порядке самостоятельно и за свой счет.

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

8.9. Без дополнительной оплаты складывать покупательские тележки в согласованном с Арендодателем месте возле входа в Помещение в Местах общего пользования на площади не более 15 (Пятнадцать) кв.м.

8.10. По своему усмотрению пользоваться и организовывать процесс приемки-выгрузки имущества в Зоне погрузки-выгрузки.

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

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

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

8.14. Принять от Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи Помещения в Аренду в дату, указанную в уведомлении Арендодателя.
8.15. Своевременно перечислять Арендную Плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.16. Обеспечивать регулярную дезинфекцию, дезинсекцию и дератизацию Помещения в установленные законодательством сроки.

8.17. Использовать Помещение исключительно в соответствии с Разрешенным использованием, не ухудшать своими действиями техническое состояние и прилегающую к Помещению территорию в границах ответственности Арендатора в надлежащем техническом и санитарном состоянии, проводить за свой счет уборку Помещения и Зоны погрузки-выгрузки, осуществлять регулярный вывоз отходов, образующихся от деятельности Арендатора, если вывоз отходов не относится к обязанностям Арендодателя.

8.18. Не доставлять в Помещение и не хранить в нем огнестрельное оружие, боеприпасы, взрывчатые, радиоактивные и отравляющие вещества, а также прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные для окружающей среды. В данный перечень не входят товары, предназначенные для реализации в Помещении, разрешены для свободной продажи на территории Российской Федерации, которые должны быть сертифицированы и разрешены только в целях надлежащей охраны Помещения и при строгом соблюдении норм действующего законодательства, в том числе правил обращения с оружием и боеприпасами.

8.19. Самостоятельно осуществлять охрану Помещения и Зоны погрузки-выгрузки.
8.20. Самостоятельно за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещения, а также Зоны погрузки-выгрузки, за исключением ремонтных работ, проведение которых в соответствии с Договором, является обязанностью Арендодателя. Проводить также работы по минимуму, при проведении работ в дневное время Арендатор обязан прилагать все усилия для сведения к минимуму неудобств, причиняемых Арендодателем проведением таких работ, а также принимать меры предосторожности для предотвращения причинения ущерба Зданию и иному имуществу

7

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

Арендодателя и Пользователями.

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

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

8.23. Не препятствовать Арендодателю в доступе в Помещение в случае ликвидации аварии или пожара, устранения Арендодателем неисправностей или проведения профилактического осмотра принадлежащего Арендодателю оборудования или систем инженерно-технического обеспечения, находящихся в Помещении, в порядке, предусмотренном Договором.

8.24. В случае выполнения Неотделимых улучшений получить новый кадастровый паспорт на Помещение. При необходимости Арендодатель предоставляет лицу, указанному Арендатором, доверенность для совершения указанных действий.

8.25. Согласовать с Органами власти размещенные Арендатором в соответствии с Приложением №6 рекламные конструкции.

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

8.27. К моменту окончания Срока Аренды, (а в случае досрочного расторжения Договора – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты расторжения Договора) освободить Помещение и Зону погрузки-выгрузки от своего имущества и возратить Арендодателю в надлежащем состоянии с учетом их естественного износа Помещение вместе с Зоной погрузки-выгрузки и иным используемым Арендатором имуществом по Акту возврата Помещения из Аренды. Ссылка на Акте возврата Помещения из Аренды только на возврат Помещения, если иное не будет прямо в нем указано, будет означать, в том числе возврат Зоны погрузки-выгрузки и иного имущества Арендатора, используемого Арендатором в рамках настоящего Договора. При отказе или уклонении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения из Аренды, Арендатор совместно с организацией, осуществляющей охрану Помещения, делает в нем отметку об этом, иным образом передает Арендодателю, Помещение и иное имущество в указанном случае будут считаться возвращенными в дату составления такого одностороннего Акта.

9. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

9.1. Арендная плата по Договору состоит из Постоянной и Переменной арендной платы.
9.2. Период внесения Арендной платы – календарный месяц.

Постоянная Арендная плата:

9.3. Постоянная арендная плата включает в себя:

9.3.1. плату за пользование на условиях Договора Помещением, Зоной погрузки-выгрузки, Местами общего пользования, Навигацией, Гостевой автостоянкой, Прилегающей территорией, местами под размещение Вывески и рекламы Арендатора, иным имуществом, предоставляемым Арендодателем по Договору.

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

9.5. В первые два календарных месяца Аренды Постоянная арендная плата подлежит начислению и составляет рублевого эквивалент 28 750,00 (Двадцать восемь тысяч семьсот пятьдесят) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), в месяц.

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

Расчет Постоянной арендной платы осуществляется по следующей формуле: $Ал = Ао + Ае$, в рублях, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), где:

$Ал$ – ежемесячная Постоянная Арендная плата;

$Ао$ – основная часть Постоянной Арендной платы,

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

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

$В$ – фактическая выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, предшествующий отчетному, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Арендатором в Помещении товары (работы, услуги), совершенных путем наличных расчетов, проведенных через контрольно-кассовую технику, а также с использованием банковских карт.

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

8



Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

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

9.8. Основная часть Постоянной Арендной платы (А₀) уплачивается не позднее 5 (Пятого) числа оплачиваемого месяца.

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

9.10. Арендатор по письменному запросу Арендодателя обязуется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения указанного запроса Арендодателя предоставить Арендодателю возможность ознакомиться с текущими отчетами по операциям (з-отчеты) в месте их хранения (г. Москва, Московская обл., Санкт-Петербург или Ленинградская обл.), которые хранятся в течение 5 (Пяти) лет с момента совершения операции.

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

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

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

9.13. Если начиная со второго года аренды в период действия Договора выявятся обстоятельства, наличие которых приведет к невозможности осуществления Арендатором розничной торговли алкогольной продукцией в Помещении, и это не будет связано с действиями/бездействиями Арендодателя и Арендатора, с момента аннулирования (приостановления) лицензии на осуществление розничной торговли алкогольной продукцией и до прекращения обстоятельств, которые послужили основанием для аннулирования (приостановления) лицензии, размер основной части Постоянной Арендной платы будет составлять 85% (Восемьдесят пять процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, переменная часть Постоянной Арендной платы в указанный период начислению не подлежит (для расчета Постоянной Арендной платы не принимается, с основной частью Постоянной Арендной платы не суммируется).

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

Переменная Арендная плата:

9.15. Размер Переменной Арендной платы определяется исходя из объема фактически поданных и отведенных от Арендатора Коммунальных ресурсов по тарифам снабжающих Здание организаций и Эксплуатационных услуг.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

(Приложения №4), из расчета занимаемой Арендатором площади в Здании и оплачивается Арендатором на основании выставленных счетов Арендодателя, но в сумме не более 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей в месяц за все Помещение, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

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

Обеспечительный платеж:

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

9.27. Размер Обеспечительного платежа равен размеру основной части Постоянной Арендной платы, указанной в п.9.6 Договора, за 2 (Два) месяца Аренды и составляет рублевой эквивалент 107 000,00 (Сто семь тысяч) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Обеспечительный платеж НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Обеспечительный платеж подлежит индексации ежегодно на 5% (Пять процентов) на основании счета Арендодателя в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его выставления.

9.28. Обеспечительный платеж зачитывается в счет оплаты последних двух месяцев Аренды в сумме, оставшейся после вычетов, произведенных Арендатором, и с учетом взысканий Арендатора.

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

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

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

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

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

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

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

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

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

10.5. При нарушении Арендодателем Срока передачи Помещения Арендатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 10 (Десять тысяч) рублей за каждый день нарушения.

10.6. В случае не обеспечения по вине Арендодателя круглосуточной и бесперебойной подачи электроэнергии, отопления или водоснабжения к точкам подключения сетей Арендатора к сетям Арендодателя, находящихся в Помещении, или не обеспечения водоотведения от Помещения, а также в случае нарушения Арендодателем п. 7.8 Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за один час нарушения, но не более 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за один день нарушения, если такое нарушение длилось более одного часа в сутки.

10.6.1. В тех случаях, когда в результате описанных в п. 10.6 Договора нарушений Арендодателя Арендатор не сможет использовать Помещение в соответствии с Разрешенным использованием более 2 (Двух) часов в сутки, помимо уплаты Арендодателем неустойки Арендатор за те дни, когда невозможно было использовать Помещение, освобождается от внесения Арендной платы. При этом, основанием для применения настоящего подпункта Договора является составленный и подписанный Сторонами в обязательном порядке Акт о невозможности фактического использования Помещения Арендатором. В случае, если до конца рабочего дня, следующего за днем прекращения фактического



Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

использования Помещением Арендатором, Арендодатель не обеспечит явку своего уполномоченного представителя для подписания такого Акта или будет уклоняться от его подписания, то такой Акт подписывается в одностороннем порядке Арендатором с отметкой о неявке Арендодателя или о других причинах, по которым Акт не был подписан Арендодателем. Такой односторонний Акт будет являться основанием для освобождения от внесения Арендной платы за соответствующий период невозможности фактического использования Помещения.

10.7. При нарушении Арендодателем любой из обязанностей, указанной в п.7.16 размер основной части Постоянной Арендной платы в период действия нарушения будет составлять 60% (Шестидесят процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, переменная часть Постоянной Арендной платы в указанный период начислению не подлежит (для расчета Постоянной Арендной платы не принимается, с основной частью Постоянной Арендной платы не суммируется).

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

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

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

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

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

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

11. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

11.2.2. Арендатор существенно ухудшает состояние Помещения.

11.2.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством.

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

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

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

11.4.2. если в течение 7 (Семи) календарных дней подряд по вине Арендодателя не была обеспечена круглосуточная и бесперебойная подача к точкам подключения сетей Арендатора к сетям Арендодателя, находящимся в Помещении, одного из следующих коммунальных ресурсов: электроэнергия, отопление, водоснабжение, или если не было обеспечено водоотведение из Помещения в соответствии с Приложением №3 и 5 Договора, а также если в отсутствие встречного не исполнения Арендатором своих обязательств по Договору не был обеспечен Арендодателем доступ Арендатору, его контрагентам или Посетителям в Помещение согласно п.7.8 Договора, что повлекло невозможность использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием в указанный период, за исключением случаев, когда Арендодатель не несет за это ответственность (см. п.7.6 Договора). Нарушение будет признаваться имевшим место в течение дня, если оно длилось в течение 3 (Трех) часов подряд в сутки или в общей сложности 5 (Пять) часов в течение суток.

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

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

11.6.1. если Арендодатель не устранил нарушение любого из обязательств, указанное в п.п.7.16, 7.23 Договора, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения извещения Арендатора о наличии данного нарушения.

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

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

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

работников, контрагентов или Посетителей, в результате чего Помещение становится непригодным для использования на условиях Договора и осуществления Разрешенного использования, и такие повреждения не могут быть устранены в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента разрушения или причинения ущерба Зданию или Помещению.

11.6.4. Арендодателем создаются препятствия, делающие невозможным использование Помещения Арендатором согласно Разрешенному использованию более 10 (Десяти) календарных дней подряд.

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

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДИМОЙ СИЛЫ

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору, если такое невыполнение/ненадлежащее выполнение явилось прямым следствием обстоятельств непреодолимой силы, что означает чрезвычайные и непредотвратимые разумными средствами, включая, в частности, стихийные бедствия, войну, революцию, мятеж, гражданское восстание, недоброжелательное вторжение иностранцев, принудительные меры Органов власти в связи с национальной чрезвычайной ситуацией, террористические акты, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, и любые другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля ситуации, при условии, что такие обстоятельства прямо влияют на исполнение Сторонами своих обязательств.

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

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

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. К настоящему Договору применяется право Российской Федерации.

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

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

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

13.5. Содержание настоящего Договора, условия сотрудничества Сторон подпадают под правовую режим коммерческой тайны.

13.6. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) идентичных по содержанию экземплярах: по одному экземпляру для Арендодателя и Регистрирующего органа, оставшиеся 2 (Два) экземпляра – для Арендатора.

13.7. После подписания Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, соглашения о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся Договора, утрачивают юридическую силу, за исключением неисполненных Сторонами условий предварительного договора (при его наличии).

13.8. Стороны обязуются незамедлительно и в письменном виде извещать друг друга о случаях изменения своих реквизитов, указанных в Договоре. Действия, совершенные по старым адресам, номерам и счетам до поступления уведомления об их изменении, являются надлежащие исполненными.

13.9. Договор состоит из преамбулы и разделов. Разделы состоят из пунктов (п.) и подпунктов (пп.). Неотъемлемой частью Договора являются подписанные Сторонами в его исполнение Приложения и Дополнительные соглашения.

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

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

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

| Арендодатель: ООО «2М Проект» | Арендатор: ООО «Лента» |
|--|---|
| Место нахождения (фактический адрес): 127055, Москва, ул. Образцова, д.7 | Место нахождения (фактический адрес): 197374, Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д.112 |
| ОГРН 1117745856990, ИНН 7719784879, | ОГРН 1037832048605, ИНН 7814148471, |
| КПП 771501001, ОКПО 92631116 | КПП 785050001, ОКПО 71385386 |
| ЗАО КБ «Росинтербанк» | Филиал ОПЕРУ ОАБ Банк ВТБ в г. Санкт-Петербурге |
| р/с 4070 2810 7000 5010 2256 | Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, |
| к/с 3010 1810 7000 0000 0518 | ул. Большая Морская, д. 30, лит. А |



Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

в отделении №2 Московского главного территориального управления Центрального банка РФ
БИК 044585518

р/с 4070 2810 5390 0000 4574
к/с 3010 1810 2000 0000 0704
БИК 044030704

Генеральный директор

[Подпись]
/Булышкин Е.А./
«08» августа 2013 г.



Финансовый директор

[Подпись]
/Пемменс Я.П.А./
«08» августа 2013 г.

Директор по развитию формата супермаркета

[Подпись]
/Джон Ромбоуц/

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

№ документа государственной регистрации: 50
Процедура государственной регистрации: *запрос*

Дата вынесения: 27.09.2013
№ документа: 50-50-30/073/2013-109
Подпись: *[Подпись]*
Инициалы: *Золотова С.А.*

Составлено: ЮО ООО «Лента»
Юристы: *[Подпись]*
Дата: 07.08.2013

08.08.2013

Акт приема-передачи Помещения в Аренду

«23» сентября 2013 г.

г. Егорьевск Московской области

Общество с ограниченной ответственностью «2М Проект», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Лента», именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем.

1. В соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений от 08.08.2013 года № ЕГ-09 (далее – Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял в Аренду Помещение, расположенное на первом этаже Здания по адресу: Московская обл., г. Егорьевск, ул. Советская, д.4, стр.4, в составе нежилых помещений и площадей, указанных в п. 1.4 Договора и дополнительных соглашениях к нему в редакции на дату подписания настоящего Акта.
2. Принятое Арендатором Помещение соответствует условиям Договора. У Арендатора отсутствуют какие-либо возражения и замечания, связанные с техническим состоянием Помещения и его инженерных сетей, за исключением замечаний по недостаткам Помещения, указанным в Приложении №1.
3. Показания приборов учета. Объемы потребленных Арендатором коммунальных ресурсов будут определяться на основании приборов учета, устанавливаемых в Помещении Арендатором.
4. Настоящий Акт подписан в двух экземплярах и является неотъемлемой частью Договора.

СДАЛ

Арендодатель: ООО «2М Проект»

ПРИНЯЛ

Арендатор: ООО «Лента»



[Подпись]
/Печенок М.Ю./



Дополнительное соглашение № 1 от «05» 03 2018 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

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

г. Санкт-Петербург

«05» марта 2018 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора практики по недвижимости Маскина Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре № 4-1662, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № ЕГ-09 от «08» августа 2013 г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с регистрацией 20.07.2017 г. права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Активо пять» на здание (Нежилое здание, Магазин «Самохвал»), расположенное по адресу: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4 (кадастровый номер: 50:30:0000000:1729) (далее по тексту – «Объект недвижимости»), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0000000:1729-50/030/2017-16 от 20.07.2017, и передаче Объекта недвижимости в доверительное управление Арендодателю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0000000:1729-50/030/2017-19 от 20.07.2017, Стороны взаимно согласились:

1.1. Изложить первый абзац преамбулы Договора в новой редакции следующего содержания: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять» (ОГРН 10775996756, ИНН/КПП 7723627413/770401001), зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16, в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и».

1.2. Изменить п. 9.6 раздела 9 Договора и изложить его в следующей редакции: «9.6. Начиная с третьего месяца Аренды Помещения размер Постоянной Арендной платы будет составлять 4% (Четыре процента) от товарооборота магазина, расположенного в Помещении, в месяц, но не менее размера рублевого эквивалента основной части Постоянной Арендной платы (Ао), в месяц.

Расчет Постоянной Арендной платы осуществляется по следующей формуле: $Ал = Ао + Ае$, в рублях, где:

Ал – ежемесячная Постоянная Арендная плата;
Ао – основная часть Постоянной Арендной платы,
Ао – рублевый эквивалент 53 500 (Пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты (НДС начисляется согласно п. 9.7 Договора);
Ае – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от величины выручки, и определяемая по формуле: $Ае = В * 0,04 - Ао$, где:
В – фактическая выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, предшествующий отчетному, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Арендатором в Помещении товары (работы, услуги), совершенных путем наличных расчетов, проведенных через контрольно-кассовую технику, а также с использованием банковских карт.
Отрицательная величина **Ае** принимается равной нулю.»

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

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

1.5. Внести изменения в реквизиты Арендодателя раздела 14 Договора «РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН» и изложить в следующей редакции:
Арендодатель: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять»
Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16
ОГРН 10775996756, ИНН 7723627413, КПП 770401001
р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва,
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823».

1.6. Изменить п. 1.4 раздела 1 Договора и изложить его в следующей редакции:
«1.4. «Помещение» - означает расположенные на первом этаже Здания нежилые помещения общей площадью 1340,8 кв. м, а именно: лит. Б комнаты №№ 4, 6-15, 20-29, лит. Б1 комнаты №№ 31-33. Нумерация помещений приводится в соответствии с Техническим паспортом, выданным Московским областным филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» 25 июля 2014 года. Местоположение и границы Помещения обозначены на Плани Помещения (Приложение № 2).».

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

Дополнительное соглашение № 1 от «05» 03 2018 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Остальные положения Договора остаются без изменения.

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

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

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

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

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|--|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16 Адрес для почтовых отправления: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16 ОГРН 10775996756, ИНН 7723627413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, БИК 044525823 к/с 30101810200000000823 | ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 112, литер Б ИНН 7814148471 КПП 781401001 ОГРН 1037832048605 ОКПО 71385386 Филиал ОПЕРУ ПАО Банк ВТБ в г. Санкт-Петербурге Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 30, лит. А БИК 044030704 р/с 4070 2810 5380 6000 4574 к/с 3010 1810 2000 0000 0704 |
| М.П.  /Ю.А. Короткова/ | М.П.  /Маскин М.Ю./ |

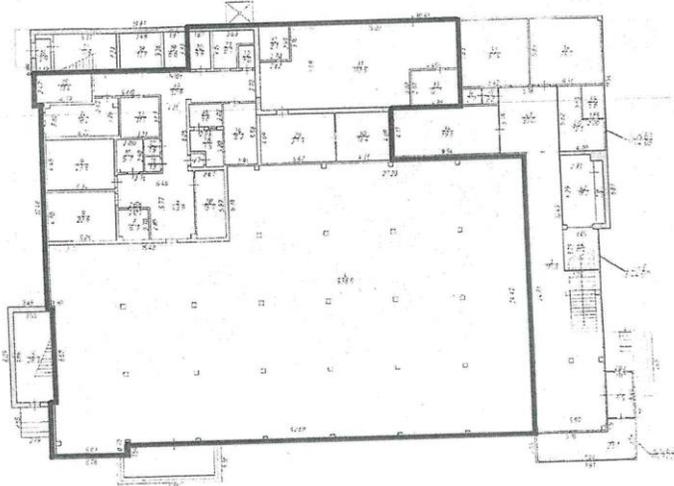


Дополнительное соглашение № 1 от 08.08.2013 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

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

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

План 1 этажа



Границы Помещения обведены зеленой линией

| | |
|--|---|
| Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять»  Ю.А. Короткова/ | Арендатор: ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Савушкина дом 112, литер Б  М.И. Маскин М.Ю./ |
|--|---|



г. Москва

Договор аренды № А5/19-АР

08 октября 2019 года

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

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

Термины, используемые в Договоре

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

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

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

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

«Прилегающая территория» означает территорию, прилегающую к Зданию, в котором находятся Помещения.

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

1. Предмет Договора

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

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

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

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

1

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

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

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

2. Порядок передачи Помещений

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

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

2.3. При прекращении настоящего Договора Арендатор обязан передать Арендодателю Помещения в том состоянии, в котором они были приняты Арендатором с учетом нормального износа и произведенных неотделимых улучшений. Если Арендатор не возвратит переданные в аренду Помещения либо возвратил их несвоевременно, Арендодатель вправе требовать внесения платы за аренду за все время просрочки, а также возмещения убытков, возникших у Арендодателя при несвоевременном возврате Арендатором Помещений.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Арендодателя:

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

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

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

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

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

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

2

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00

7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d

Страница 106 из 139

Financial

Consulting

Group



106

передаче Помещений в аренду.

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

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

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

3.1.10. Арендодатель имеет право приостановить предоставление коммунальных ресурсов и иных услуг на период, в течение которого Арендатором нарушаются обязательства, предусмотренные настоящим Договором, не используя право, предусмотренное пп.5.3.1. настоящего Договора.

3.2. Права и обязанности Арендатора:

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

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

3.2.3. Арендатор обязан использовать Помещения исключительно по целевому назначению, не ухудшать своими действиями техническое состояние Помещений, содержать Помещения в полной исправности, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила техники безопасности, а также обеспечивать надлежащее санитарное состояние Помещений. Арендатор не вправе проносить в Помещения или хранить в Помещениях какие-либо легковоспламеняющиеся материалы и вещества (исключение составляет упаковочная тара), горючие, взрывоопасные и токсичные жидкости, материалы и вещества.

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

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

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

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

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

3.2.9. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получать все документы, необходимые ему для осуществления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации своей деятельности в Помещениях согласно их целевому назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора.

3.2.10. Арендатор обязан содержать Помещения в полной исправности и надлежащем

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4



4. Платежи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10. Арендатор дополнительно к Постоянной части арендной платы оплачивает Переменную

5

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

- a) счета;
- b) счета-фактуры;
- c) счета-фактуры;
- с) акта оказанных услуг, включая расчет стоимости потребленных услуг.

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

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

4.10.3. Стороны особо оговаривают, что в случае установки какого-либо оборудования в Здании, обслуживающего исключительно Помещения, либо размещения световых вывесок Арендатора на Здании или на Прилегающей территории, стоимость электроэнергии, потребляемой такими оборудованием и световыми вывесками будет оплачиваться Арендатором в размере 100% (ста процентов) на основании расчетов управляющей компании и/или Арендодателя, учитывающих потребление электроэнергии таким оборудованием и вывесками в сроки, установленные настоящим Договором.

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

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

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

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

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

5.3.1. по инициативе Арендодателя по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента направления уведомления о расторжении:

- при использовании Помещений не по назначению, указанному в п.1.4 настоящего Договора;
- если состояние переданных в аренду Помещений ухудшено, за исключением случая, когда ущерб и (или) неисправность возникли по вине Арендодателя;
- если Арендатор более 2 (Двух) раз в течение календарного года нарушил установленные

6



Договором сроки платежей;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7

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

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

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

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

6. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

Положения настоящего пункта Договора подлежат применению к правоотношениям Сторон в случае, если иные меры ответственности не предусмотрены соответствующими положениями настоящего Договора.

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

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

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

7. Форс-мажор

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

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

8



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

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

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

8. Порядок разрешения споров

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

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

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

9. Заключительные положения

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

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

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

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

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

9.4. Приложения к настоящему Договору:

- 1) поэтажные планы с отмеченными на них границами Помещений (Приложение №1);
- 2) Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимость (Приложение №2);
- 3) Акт приема-передачи нежилых помещений в аренду (форма) (Приложение №3);
- 4) Акт возврата нежилых помещений (форма) (Приложение №4).

10. Адреса и реквизиты Сторон

| | |
|--|---|
| <p>Арендодатель Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять» Адрес: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16 ИНН: 7723627413, КПП: 770401001 р/с: 40701810000000000455 в Банк ГПБ (АО) БИК: 044525823</p> | <p>Арендатор Индивидуальный предприниматель Набиев Аслонхужда Бустонович ИНН: 504707817567, ОГРИП: 317505000006698 Паспорт: 46 14 677346, выдан Отделением по городскому округу Фрязино Межрайонного ОУФМС России по Московской области 29.10.2014 Адрес: 141195 Россия, Московская область, Фрязино, ул.60 лет СССР, д.1, кв.126</p> |
|--|---|

9

к/с: 30101810200000000823
E-mail: rent@kspcapital-am.ru



/Короткова Ю.А./

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

/Набиев А.Б./

10

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 110 из 139



Financial
Consulting
Group

110

Приложение №1
к Договору аренды № 15/19-18
от 08.10.2019

Постажный план 1 этажа



Постажный план 2 этажа



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


/Короткова Ю.А./

Арендатор
ИП Набиев Аслоухуджа Бустинович


/Набиев А.Б./



Копии предоставленных документов (35/44)

Приложение №2
к Договору аренды № №7/10-10
от 08.10.2019

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист № 1 Раздела 1 Всего листов раздела 1 Всего листов выписки: 1

Календарный номер: 50:30:0000000/179

Номер кадастрового квартала: 50:30:0000000

Дата вступления кадастрового номера: 27.07.2012

Ранг присвоенный государственный учетный номер: 40:212:002/0003/01/0001/0 Условный номер: 40:212:002/0003/01/0001/0

Адрес: Московская область, Егорьевский р-н, с. Егорьевск, д.4, строение 4

Площадь, кв.м: 3320.9

Назначение: Нежилая здание

Материал: Кирпич

Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 0

Подъезд в эксплуатацию до: 2007

Подъезд в эксплуатацию: 2007

Коэффициент полезной площади: 14980501.98

Кадастровая стоимость объекта недвижимости в порядке ведения государственного кадастра недвижимости: 50:30:0000000/179

Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер здания или сооружения: данные отсутствуют

Вид разрешенного использования: данные отсутствуют

Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости включены в Единый государственный реестр недвижимости

Общая оценка: данные отсутствуют

Наличие ипотеки: Зарегистрирован ипотечный фонд недвижимости

КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 Раздела 1 Всего листов раздела 1 Всего листов выписки: 1

Календарный номер: 50:30:0000000/179

1. Земельный участок (земельный участок): 1.1. Зарегистрирован ипотечный фонд недвижимости «Активно пять»

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Обременение собственности, № 50:30:0000000/179-000/000/2019-1/16 от 20.07.2019

3. Документ-основание: 3.1. Для приема-передачи земельного участка от управления земельного участка и в пользу ипотечного фонда Зарегистрировано ипотечное право собственности «Активно пять» от 05.07.2019

Сведения о правах в отношении объекта недвижимости:

вид: Доверительное управление, Московская область, Егорьевский район, с.Егорьевск, д.4, строение 4, код № 50:30:0000000/179. Земельный участок "Смоленск", назначение: нежилая, площадью 3 320,9 кв.м., категория земель: 3

дата государственной регистрации: 30.07.2017

номер государственной регистрации: 50:30:0000000/179-000/000/2017-1/9

4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 20.07.2017 по 20.07.2032

основание государственной регистрации: Сведения о государственной собственности: "СПК Копия Управление Активно", ИНН: 7731627413

вид: Принят доверительное управление Зарегистрировано ипотечное право собственности "Активно пять", зарегистрированы 27.08.2019, № 50:30:0000000/179-000/000/2019-1/16 от 16.09.2017

4.1.2. дата государственной регистрации: 20.07.2017

номер государственной регистрации: 50:30:0000000/179-000/000/2017-1/9

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 27.08.2013

вид: Обременение с ограниченной ответственностью "Сбербанк", ИНН: 50:14544401

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка № 50:30:0000000/179-000/000/2019-1/16 от 27.08.2013, №50:30:0000000/179-000/000/2019-1/9

КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист № 1 Раздела 1 Всего листов раздела 1 Всего листов выписки: 1

Календарный номер: 50:30:0000000/179

вид: Аренда, Нежилое помещение, "Объект площадью 1430,8 кв.м, состоящий из здания № 3, расположенный на 1 этаже в здании №011.4, 8-22, расположенный на 2 этаже нежилого производственного здания, расположенного по адресу: Московская область, с. Егорьевск, ул. Смоленск, д.4, стр. 4

4.1.1. дата государственной регистрации: 20.07.2017

номер государственной регистрации: 50:30:0000000/179-000/000/2017-1/2

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 10.08.2017 по срок 7 лет

вид: в пользу которого установлено и ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

основание государственной регистрации: Договор аренды от 24.08.2017 №24-08/17, дата регистрации 30.08.2017, №50-50/000/2017-1/21

Сведения о наличии решения об ипотеке объекта недвижимости для государственной и муниципальной аренды: данные отсутствуют

Сведения об участии в государственной регистрации: данные отсутствуют

Сведения об участии в государственной регистрации: данные отсутствуют

КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 Раздела 1 Всего листов раздела 1 Всего листов выписки: 1

Календарный номер: 50:30:0000000/179

1. Земельный участок (земельный участок): 1.1. Зарегистрирован ипотечный фонд недвижимости «Активно пять»

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Обременение собственности, № 50:30:0000000/179-000/000/2019-1/16 от 20.07.2019

3. Документ-основание: 3.1. Для приема-передачи земельного участка от управления земельного участка и в пользу ипотечного фонда Зарегистрировано ипотечное право собственности «Активно пять» от 05.07.2019

Сведения о правах в отношении объекта недвижимости:

вид: Доверительное управление, Московская область, Егорьевский район, с.Егорьевск, д.4, строение 4, код № 50:30:0000000/179. Земельный участок "Смоленск", назначение: нежилая, площадью 3 320,9 кв.м., категория земель: 3

дата государственной регистрации: 30.07.2017

номер государственной регистрации: 50:30:0000000/179-000/000/2017-1/9

4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 20.07.2017 по 20.07.2032

основание государственной регистрации: Сведения о государственной собственности: "СПК Копия Управление Активно", ИНН: 7731627413

вид: Принят доверительное управление Зарегистрировано ипотечное право собственности "Активно пять", зарегистрированы 27.08.2019, № 50:30:0000000/179-000/000/2019-1/16 от 16.09.2017

4.1.2. дата государственной регистрации: 20.07.2017

номер государственной регистрации: 50:30:0000000/179-000/000/2017-1/9

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 27.08.2013

вид: Обременение с ограниченной ответственностью "Сбербанк", ИНН: 50:14544401

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка № 50:30:0000000/179-000/000/2019-1/16 от 27.08.2013, №50:30:0000000/179-000/000/2019-1/9

КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ

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

/Короткова Ю.А./

Арендатор
ИП Набиев Аслонхужда Бустонович

/Набиев А.Б./



Приложение №3
к Договору аренды № 15/19-18
от 08.10.2019

АКТ¹
приема-передачи нежилых помещений в аренду
(форма)

Московская область, г.Егорьевск «__» _____ 20__ года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслонхужда Бустонович** (ОГРНИП: 317505000066698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № _____ от «__» _____ 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилые помещения (далее по тексту - «Помещения») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять четыре десятых) кв.м., состоящее из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, указанные на поэтажном плане (Приложение № 1 к Договору).

2. Указанные нежилые помещения осмотрены Арендатором. Техническое состояние нежилых помещений при осмотре удовлетворительная и позволяет их использовать в целях, предусмотренных Договором. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию нежилых помещений.

3. Передаваемые нежилые помещения соответствуют / не соответствуют техническим и санитарным нормам (нужное подчеркнуть).

4. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию коммуникаций, находящихся в нежилых помещениях.

5. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

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

 /Короткова Ю.А./

Арендатор
ИП Набиев Аслонхужда Бустонович

 /Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости форма акта может содержать иную информацию, прямо не указанную в настоящем приложении

Приложение №4
к Договору аренды № 15/19-18
от 08.10.2019

Акт возврата²
нежилых помещений
(форма)

Московская область, г.Егорьевск «__» _____ 20__ года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслонхужда Бустонович** (ОГРНИП: 317505000066698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № _____ от «__» _____ 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Арендатор возвратил, а Арендодатель принял нежилые помещения (далее по тексту - «Помещения») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять четыре десятых) кв.м., состоящее из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, указанные на поэтажном плане (Приложение № 1 к Договору).

2. Арендодатель принял Помещения, указанные в п.1 Акта.

3. Стороны взаимных претензий не имеют.

4. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

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

 /Короткова Ю.А./

Арендатор
ИП Набиев Аслонхужда Бустонович

 /Набиев А.Б./

² в случае необходимости форма акта может содержать иную информацию, прямо не указанную в настоящем приложении

АКТ¹

приема-передачи нежилых помещений в аренду

Московская область, г.Егорьевск

08 октября 2019 года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслонхужда Бустонович** (ОГРНИП: 31750500006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № 2/19-12 от 08 октября 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

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

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


/Короткова Ю.А./

Арендатор
ИП **Набиев Аслонхужда Бустонович**


/Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости форма акта может содержать иную информацию, прямо не указанную в настоящем приложении

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

г. Москва 26 июня 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслонхужда Бустонович** (ОГРНИП: 31750500006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности - «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее - Соглашение) к Договору аренды № А5/19-18 от 8 октября 2019 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п.4.1. Договора и его подпункты в следующей редакции:
«4.1. Арендатор обязан своевременно выплачивать Арендодателю Постоянную часть арендной платы в следующем порядке:
4.1.1. За период с даты подписания акта приема-передачи нежилых помещений в аренду по 31.10.2019 Постоянная часть арендной платы составляет 75 757 (Семьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят семь) рублей 57 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ;
4.1.2. За период с 01.11.2019 по 30.11.2019 Постоянная часть арендной платы составляет 90 909 (Девяносто тысяч девятьсот девять) рублей 09 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ;
4.1.3. За период с 01.12.2019 по 29.02.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц.
4.1.4. За период с 01.03.2020 по 31.05.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 833 333 (Восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц.
4.1.5. За период с 01.06.2020 по 30.09.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 541 666 (Пятьсот сорок одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 00 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц.
4.1.6. За период с 01.10.2020 по 30.09.2021 Постоянная часть арендной платы составляет 883 333 (Восемьсот восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц.
4.1.7. За период с 01.10.2021 по 18.09.2022 Постоянная часть арендной платы составляет 936 333 (Девятьсот тридцать шесть тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством РФ, в месяц.»
2. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора. В случае противоречия положений Соглашения положениям Договора, приоритет имеют положения Соглашения.
3. Соглашение составлено в 3 (три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты его подписания Сторонами и применяется к правоотношениям Сторон, возникшим с 29.02.2020.

Арендодатель: КСП Капитал Управление Активами ДУ «Активно пять»
Арендатор: ИП **Набиев Аслонхужда Бустонович**

Юлия Короткова / А.Б. Набиев



Дополнительное соглашение №2 от 20.08.2019 г. к Договору аренды нежилых помещений №ЕГ-09 от 08.08.2013 г.
Коммерческая тайна ООО «Лента», Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д.112, лит. Б.

№2х N А5/2019/09/10/А54 от 10.09.2020

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

г. Москва

«20» августа 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять» (ИНН 7723627413, ОГРН 107775996756), в лице генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Лента» (ИНН 7814148471, ОГРН 1037832048605), в лице директора практики по недвижимости Маскина Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07.02.2017, зарегистрированной в реестре за № 4-1682, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение №2 (далее - «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № ЕГ-09 от 08.08.2013 г. (далее - «Договор») о нижеследующем:

- Изложить п. 1.2. Договора в следующей редакции:
«1.2. «Здание» - нежилое здание (магазин «Самохвал»), расположенное по адресу: Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, кадастровый номер: 50:30:000000.1729, общей площадью 3320,9 кв. м, с находящимся в нем Помещением».
- Термины и определения, используемые в Соглашении, имеют значение, содержащиеся в тексте Договора.
- Обязанность по подаче Соглашения на государственную регистрацию, и расходы, связанные с этим, возлагаются на Арендатора.
- Во всем остальном действуют условия Договора.
- Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в количестве экземпляров, равном количеству экземпляров Договора.
- Подписи Сторон:

Арендодатель: КСП Капитал УА ООО ДУ. ЗПИФ
недвижимости «Активно пять»
(ИНН 7723627413, ОГРН 707775996756)

Арендатор: ООО «Лента»
(ИНН 7814148471, ОГРН 1037832048605)

Генеральный директор

Директор практики по недвижимости ООО «Лента»



/Короткова Ю.А./



/Маскин М.Ю./



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

Произведена государственная регистрация
Участия в сделке

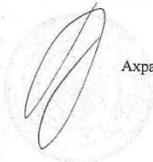
дата регистрации 03 «сентября» 2019 года

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

Государственный регистратор Хушева А.З.

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

Государственный регистратор



Ахрапоткова Т.В.



Вх 060821/1 от 16.08.2021

РОСГОССТРАХ**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ 726/21/166/11**

«12» августа 2021 г.

г. Москва

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора Департамента бизнеса в Московском регионе Блока регионального бизнеса Храмова Вадима Владимировича, действующего на основании доверенности 709-Д от 01.06.2021 г., и ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо пять», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Заместителя Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами, Руководителя дирекции по работе с клиентами Зеленова Владимира Алексеевича, действующего на основании Доверенности № 101/21 от 05.08.2021 г., с другой стороны, далее совместно и по отдельности именуемые также «сторона», «сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. УСЛОВИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, изложенных в настоящем Договоре, и «ПРАВИЛАХ СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ И УБЫТКОВ ОТ ПЕРЕРЫВА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ («ПОИМЕНОВАННЫЕ РИСКИ») (ТИПОВЫЕ (ЕДИНЬЕ)) № 166» ПАО СК «Росгосстрах» от 18.12.2019 (далее – Правила).

1.2. Правила, указанные выше, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и прилагаются к нему (Приложение 1 к настоящему Договору).

1.3. Договор заключен на основании Заявления на страхование Страхователя и прилагающихся к нему Дополнительных заявлений (Приложение 2 к настоящему Договору).

1.4. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную настоящим Договором страховую премию при наступлении страхового случая, предусмотренного настоящим Договором, возместить причиненные вследствие такого страхового случая убытки в связи с имущественными интересами Страхователя, являющимися объектом страхования, на условиях, обусловленных настоящим Договором и Правилами страхования, и в пределах страховых сумм (лимитов ответственности), указанных в настоящем Договоре.

2. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА

2.1. Объектом страхования по настоящему разделу Договора являются имущественные интересы, связанные с риском утраты, гибели (уничтожения) или повреждения имущества, указанного в Перечне застрахованного имущества (далее – Перечень) (Приложение 3 к настоящему договору).

2.2. **Страховым случаем** по настоящему разделу Договора является утрата, гибель (уничтожение) или повреждение застрахованного имущества в результате наступления следующих событий:

- 2.2.1. пожара, удара молнии, взрыва, падения летательного аппарата;
- 2.2.2. бури, града;
- 2.2.3. прочих стихийных бедствий;
- 2.2.4. повреждения водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и аналогичных систем;
- 2.2.5. кражи с незаконным проникновением, грабежа, разбоя;
- 2.2.6. преднамеренных действий третьих лиц, направленных на повреждение застрахованного имущества;
- 2.2.7. наезда транспортных средств, воздействия дыма и звукового удара; с учетом исключений, ограничений и в соответствии с определениями, предусмотренными Правилами страхования.

2.3. Выгодоприобретателем по настоящему Договору является:

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

1

2.4. Общая страховая стоимость застрахованного имущества по настоящему разделу Договора на момент заключения настоящего договора, заявленная Страхователем по действительной на базе по соглашению сторон, составляет: **123 434 000,00 (Сто двадцать три миллиона четыреста тридцать четыре тысячи и 00/100) рублей.**

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

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

3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

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

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «21» августа 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут «20» августа 2022 г.

4.2. Настоящий Договор прекращается до истечения срока, на который он был заключен, в случаях, предусмотренных в п.8.4. - п.8.12. Правил страхования 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 страховой случай. О намерении досрочного прекращения договора страхования Страхователь обязан уведомить Страховщика не менее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора. При досрочном прекращении настоящего Договора по требованию Страхователя уплаченная Страховщику страховая премия не подлежит возврату, за исключением случаев, указанных в п.4.4. настоящего Договора.

4.4. Если Страхователь отказался от настоящего Договора до вступления настоящего Договора в силу, уплаченная Страховщику по настоящему Договору премия подлежит возврату в полном объеме.

4.5. Страховщик не несет ответственности по страховым случаям, наступившим в период действия настоящего Договора, произошедших по причине любых событий или их последствий, наступивших до вступления настоящего Договора в силу.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Страховая премия, подлежащая уплате по настоящему Договору, составляет **80 232,10 (Восемьдесят тысяч двести тридцать два и 10/100) рублей.**

5.2. Вся сумма премии уплачивается единовременным платежом не позднее «31» августа 2021 г.

5.3. Днем уплаты Страхователем страховой премии считается:

5.3.1. при уплате страховой премии наличными деньгами — день уплаты в кассу Страховщика или получения представителем Страховщика страховой премии;

5.3.2. при уплате страховой премии по безналичному расчету — день списания страховой премии с расчетного счета Страхователя или его надлежаще уполномоченного представителя.

5.4. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в срок, предусмотренный Договором, настоящий Договор считается не вступившим в силу и обязательств по настоящему Договору у сторон не возникает.

5.5. Страховщик и Страхователь в рамках настоящего Договора страхования, соглашаются и признают, 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 выражением воли (волеизъявлением) Страхователя/Выгодоприобретателя на односторонний отказ от Договора

2

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 117 из 139



Financial
Consulting
Group

117

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности сторон по настоящему Договору, в том числе и обязанности, возникающие при наступлении события, имеющего признаки страхового случая, определены разделами 10 и 11 Правил, указанными в разделе 1 настоящего Договора.

6.2. Стороны несут ответственность за невыполнение обязанностей, предусмотренных Правилами и настоящим Договором, в пределах и в порядке, установленном Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ СУММЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

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

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

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

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

9.4. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, будут считаться переданными надлежащим образом, если уведомление или сообщение направлено в письменной форме, а передача осуществлена любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или нарочным (уведомление доставлено лично и вручено под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора). 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 (являются неотъемлемой и составной частью настоящего Договора):

9.6.1. «ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ И УБЫТКОВ ОТ ПЕРЕРЫВА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ («ПОИМЕНОВАННЫЕ РИСКИ») (ТИПОВЫЕ (ЕДИНЬЕ)) № 166» ПАО СК «Росгосстрах» от 18.12.2019 — Приложение 1 к настоящему Договору;

9.6.2. Заявление на страхование от «22» июля 2021 г. с прилагающимися к нему Дополнительными заявлениями (копия) — Приложение 2 к настоящему Договору;

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

3

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

| СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах» | | СТРАХОВАТЕЛЬ: | |
|----------------------------------|---|------------------------------|--|
| Адрес местонахождения: | 140002, Московская область, город Люберцы, улица Парковая, дом 3. | Адрес местонахождения: | ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активное пятно» 123001 г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1 |
| Почтовый адрес: | | Почтовый адрес: | 123001 г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1 |
| Банковские и иные реквизиты: | р/с 40701810900000000187 ПАО «РТС Банк» г. Москва к/с 30101810945250000174 БИК 044525174 | Банковские и иные реквизиты: | р/с № 40701810201850001478 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с 30101810200000000593 БИК 044525593 |
| Телефон: | (495) 783-24-24 | Телефон: | ОГРН: 1027739292283 +7 (495) 797-31-52 |
| Факс: | (495) 783-24-34 | Факс: | |
| Адрес электронной почты: | ras@ras.ru | Адрес электронной почты: | krcapital-am.ru |
| Подпись: |  Крамов В.В. / И.О. Фамилия подписанта (расшифровка подписи) | Подпись: |  / Зеленов В.А. / И.О. Фамилия подписанта (расшифровка подписи) |



4

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 118 из 139

Financial
Consulting
Group



118

Приложение № 3 к Договору страхования № 726/21/166/11 от «12» августа 2021 г.
 Перечень застрахованного имущества

| № п/п | Наименование | Страховая стоимость, руб. | Страховая сумма, руб. |
|---|---|---------------------------|-----------------------|
| На территории страхования: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4 | | | |
| 1 | Нежилое здание, площадью 3320 кв. м., кад. номер 50:30:0000000:1729 | 123 434 000 | 123 434 000 |
| Всего на указанной 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 «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно пять» / Зеленов В.А./ |
| Подпись:  (Храмов В.В.) И.О. Фамилия подписанта (расшифровка подписи) | Подпись:  (Зеленов В.А.) И.О. Фамилия подписанта (расшифровка подписи) |



Приложение 2 к Договору страхования / Дополнительному соглашению № 726/21/166/11 от «12» августа 2021 г.

ПАО СК «Росгосстрах» **Заявление по страхованию имущества от огня и других опасностей**

Все пункты настоящего Заявления подлежат обязательному заполнению. Неполное заполнение Заявления дает право ПАО СК «Росгосстрах» не принимать заявление Страхователя и воздержаться от предоставления условий страхования.

1. Общие сведения

Наименование: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно пять»
 Юридический адрес: 123001 г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
 Фактический адрес: 123001 г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1

Реквизиты: ИНН: 7728142469 КПП 770301001 ОГРН ЕИК 044525593 КС: 3010181020000000593 Р/с: 40701810601850001476 Банк: АО «Альфа-Банк» ОГРН: 1027739292283

Дополнительные сведения, предоставляемые в случае если страхователем является физическое лицо:
 ФИО: _____
 Дата рождения: _____
 Гражданство: _____
 Документ, удостоверяющий личность: _____, серия _____ номер _____, кем и когда выдан _____, код подразделения: _____
 Адрес регистрации: _____
 ИНН (при наличии): _____
 СНИЛС (при наличии): _____

ФИО Контактного лица: Заместитель Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами, Руководитель дирекции по работе с клиентами Зеленов В.А.
 Телефон/факс: +7 (495) 797-31-52 e-mail: kkrsc@rai-am.ru

1.1. Страхователь

1.2. Территория страхования (адрес, этаж, № помещения)
 Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4

1.3. Вид деятельности на территории страхования
 Офис Торговля Производство Склад Иное
 Подробное описание: Торговля - Торговый центр
 Основные арендаторы (при сдаче в аренду): ООО «Пента»

1.4. Сведения о Выгодоприобретателе
 ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно пять»

1.5. В случае страхования залогового имущества:
 Договор залога: _____ от _____ Кредитный договор: _____ от _____

2. Объекты страхования – Страховые суммы – Страховые риски

2.1. Укажите валюту, в которой выражены страховые суммы / стоимости: Рубли USD Euro

2.2. Страховая стоимость устанавливается как:

| | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> себестоимость приобретения (при страховании товаров в обороте, сырья и материалов) / изготовления (при страховании готовой продукции) | <input type="checkbox"/> действительная на базе оценочной стоимости | <input type="checkbox"/> действительная на базе балансовой стоимости |
| | <input type="checkbox"/> действительная на базе кадастровой стоимости | <input checked="" type="checkbox"/> действительная установленная по соглашению сторон 123 434 000 |

2.3. Объекты страхования (укажите только те объекты, которые необходимо застраховать)

| Этаж/отделка | Здание <input checked="" type="checkbox"/> Помещение (№) в здании <input type="checkbox"/> | Только внутренние отделка <input type="checkbox"/> Только конструктивные элементы <input type="checkbox"/> | Площадь 3320,8 кв.м. | Страховая сумма 123 434 000 руб. |
|---|--|--|----------------------|----------------------------------|
| Оборудование (производственное, торговое), а именно: _____ | | | | |
| Компьютеры, оргтехника _____ | | | | |
| Мебель и инвентарь _____ | | | | |
| <input type="checkbox"/> товары в обороте <input type="checkbox"/> Неснижаемый остаток (сумма): _____ | | | | |

Страхователь _____ МП _____ 1



| | | | | | | |
|--|--|---|-------------------------------------|--------|--------------------------------------|-----|
| <input type="checkbox"/> готовая продукция <input type="checkbox"/> сырье и материалы в именно любые остатки, подлежащие обороту сальдовыми ведомостями; | Средний остаток (сумма): | | | | | |
| | Максимальный остаток (сумма): | | | | | |
| Стекла | Окна, зеркала, витрины (только если необходимо страхование риска боя стекла) | | | | | |
| Иное имущество | | | | | | |
| Земельный участок (занимается, когда заявляет здание/часть здания, земельный участок) | <input type="checkbox"/> принимается на страхование одновременно с расположенными на нем зданиями/сооружениями <input type="checkbox"/> Разрешено использование земельного участка для объектов торговли (размещение магазина) <input type="checkbox"/> Фактическое использование земельного участка для объектов торговли (размещение магазина) | | | | | |
| | Общая страховая сумма: 123 434 000 руб. | | | | | |
| 2.4. От каких рисков Вы хотите застраховать свое имущество | <input checked="" type="checkbox"/> Пожара, удара молнии, взрыва, падения летательного аппарата | <input checked="" type="checkbox"/> Кражи с незаконным проникновением, грабеж, разбой | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Бури, града | <input checked="" type="checkbox"/> Преднамеренные действия третьих лиц, направленных на повреждение застрахованного имущества | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Прочих стихийных бедствий | <input checked="" type="checkbox"/> Невзды транспортных средств, воздействия дыма и звукового удара | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Повреждения водой из систем водоснабжения, отопления, канализации и аналогичных систем | <input type="checkbox"/> Бой оконных стекол, зеркал и витрин | | | | |
| | <input type="checkbox"/> Повреждения водой из спринклерных и дренчерных систем | <input type="checkbox"/> Террористического акта, диверсии Плывит возмещения: рублей | | | | |
| | <input type="checkbox"/> Основная информация о риске (всегда заполняется полностью независимо от выбранных объектов страхования) | 3.1. Передаваемое на страхование имущество принадлежит Страхователю (Выходоприобретателю) на правах: | | | | |
| Земельный участок | <input checked="" type="checkbox"/> Собственности <input type="checkbox"/> Договора аренды (срок аренды до _____ года) <input type="checkbox"/> Иное: | | | | | |
| Здания / помещения | <input checked="" type="checkbox"/> Собственности <input type="checkbox"/> Договора аренды <input type="checkbox"/> Иное: _____ | | | | | |
| Движимое имущество | <input type="checkbox"/> Собственности <input type="checkbox"/> Договора аренды <input type="checkbox"/> Иное: _____ | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> Договора ответственного хранения <input type="checkbox"/> Договора лизинга | | | | | |
| Имущество страхователя передается в аренду или лизинг? | Да <input checked="" type="checkbox"/> Нет, используется самими страхователем <input type="checkbox"/> | | | | | |
| 3.2. Информация о здании, подлежащем страхованию (или в котором находится имущество, подлежащее страхованию) | Год постройки | 2007 | Год последнего капитального ремонта | | Этаж(и), занимаемый(е) Страхователем | 1-3 |
| | Площадь здания | 3320,9 | Площадь, занимаемая Страхователем | 3320,9 | Общее количество этажей | 3 |
| | Общая площадь складских помещений в здании 0 кв.м Высота складирования товара 0 м | | | | | |
| | Наличие крытой парковки в здании Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | |
| | 1а | Несущие и ненесущие стены из камня (бетон, кирпич), не деревянные перекрытия/стропильная система кровли <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |
| 1б | Несущие и ненесущие стены из камня (бетон, кирпич), деревянные перекрытия или стропильная система кровли <input type="checkbox"/> | | | | | |
| 2 | Металлический каркас и стены из стальных листов или иных негорючих материалов или утеплителя, не деревянная стропильная система кровли <input type="checkbox"/> | | | | | |
| 3 | Металлический каркас и стены из горючих материалов или есть горючий утеплитель / деревянная стропильная система кровли <input type="checkbox"/> | | | | | |
| Страхователь _____ МП 2 | | | | | | |

| | | |
|--|--|--------------------------|
| 4 | Конструкция из древесины, защищенной негорючими материалами (штукатуркой и т.п.) | <input type="checkbox"/> |
| 5 | Деревянное здание, незащищенное негорючими материалами | <input type="checkbox"/> |
| 3.3. Помимо Страхователя здание эксплуатируют другие лица (имеются в виду площади здания, в которых страхователь не имеет никакого отношения), в том числе приспособленные здания (имеющие одну или более капитальную стену): | | |
| <input type="checkbox"/> Да, укажите виды деятельности: _____ <input checked="" type="checkbox"/> Нет | | |
| 3.4. Здание находится в процессе строительства (реконструкции); в здании имеются помещения, в которых проводятся ремонтные работы? | | |
| Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Оборудование находится в процессе установки (не введено в эксплуатацию)? | | |
| Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 4. Информация по рискам. | | |
| 4.1. Пожар, удар молнии, взрыв, падение летательных аппаратов | | |
| Первичные средства пожаротушения (огнетушители, пожарные крайние гидранты) в соответствии с официальными нормами Да <input checked="" type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/> | | |
| Исправная автоматическая пожарная сигнализация (АПС): | | |
| <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> Да, с выходом на круглосуточный пульт МЧС Покрываемая площадь здания (целиком), % 100 | | |
| <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> Да, с выходом на круглосуточный пульт МЧС Покрываемая площадь помещения Страхователя, % 100 | | |
| Исправная автоматическая система пожаротушения (АСТ): | | |
| <input type="checkbox"/> Да, дренчер <input type="checkbox"/> Да, спринклер <input type="checkbox"/> Да, с использованием пара/газа/пены/иное, в именн: _____ Покрываемая площадь помещения Страхователя, % _____ | | |
| Пожарная охрана на объекте (физическое присутствие): | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/> Да, профессиональная, <input type="checkbox"/> снабжена передвижной техникой <input type="checkbox"/> Да, добровольная | | |
| Наличие системы аспирации (при страховании имущества зерноскладов, элеваторов, деревообрабатывающей, мукомольной промышленности): | | |
| <input type="checkbox"/> Да, укажите тип в п.5.6. <input type="checkbox"/> Нет | | |
| 4.2. Пожар; Кражи со взломом, грабеж, разбой; Преднамеренные действия третьих лиц, направленные на повреждение застрахованного имущества | | |
| Охрана территории страхования (физическое присутствие охранников): | | |
| Да <input checked="" type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> силами сотрудников ЧОП / Росгвардии/МВД, состоящих в договорных отношениях со Страхователем / Арендатором или сотрудниками службы безопасности Страхователя / Арендатора Крупностью: <input checked="" type="checkbox"/> иной режим: с _____ по _____ | | |
| <input type="checkbox"/> охрана территории страхования Арендатором (по договору с ЧОП / Росгвардией/МВД или силами сотрудников службы безопасности Арендатора), при этом в договоре аренды между Страхователем и Арендатором предусмотрено положение об охране арендованных Страхователем помещений и расположенного в них имущества Крупностью: <input type="checkbox"/> иной режим: _____ | | |
| <input type="checkbox"/> иной вид охраны, в именн: _____ Крупностью: <input type="checkbox"/> иной режим: с _____ по _____ | | |
| Есть ли исправная автоматическая охранная сигнализация (АОС): | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Да, подключенная к пульту вневедомственной охраны Росгвардии/МВД <input type="checkbox"/> Да, подключенная на пульт _____ с постоянным контролем <input type="checkbox"/> нет | | |
| Тип охранной сигнализации: | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> датчики на движение <input checked="" type="checkbox"/> датчики на все окна и двери <input type="checkbox"/> Иная тревожная кнопка КЭВНТ | | |
| Есть ли защита на окнах первого этажа (решетки, охранные жалюзи или противоударные стекла)? Комментарий к ответу «Нет»: | | |
| Да <input type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/> | | |
| На всех дверях установлены взрывные (цилиндрические) или электронные (магнитные) замки. Все внешние двери запираются на нерабочее время. | | |
| Да <input checked="" type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/> | | |
| Все ценности (оценочные изделия, деньги, документы, сотовые телефоны, карты экспресс-оплаты и т.п.) в нерабочее время хранятся в закрытом сейфе, имеющем класс устойчивости к взлому не ниже 2 согласно ГОСТа Р 50892-96 | | |
| Да <input type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/> | | |
| 4.3. Системы видеонаблюдения | | |
| Наличие камер видеонаблюдения в помещениях Страхователя <input checked="" type="checkbox"/> Да <input type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/> Ведется видеозапись, контролирует площадь 85% | | |
| 4.4. Стихийные бедствия | | |
| Подвергалась ли застрахованное имущество стихийным бедствиям за последние 10 лет? Да, а именн: _____ Нет <input type="checkbox"/> | | |
| Угрожают ли территории, где расположен земельный участок обвалы, оползни, наводнения и другие стихийные бедствия Да, а именн: _____ Нет <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Страхователь _____ МП 3 | | |



| | | |
|---|--|---|
| 4.3. Наличие систем водоснабжения, отопления и канализации | Принимаемое на страхование имущество расположено в жилом здании или в подвальных помещениях | Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4.4. Наличие бытовых газовых баллонов и открытого огня | При страховании здания/помещения склада (или имущества в них) склад является отапливаемым. Вид отопления: | Да <input type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/> |
| 4.7. Источники повышенной опасности | Используются ли в помещениях Страхователя или в соседних помещениях бытовые газовые баллоны или открытый огонь Имаются ли в радиусе трех километров объекты – источники повышенной опасности (аэродромы, газонефтепроводы, <u>Ж/Д ТОВАРНЫЕ СТАЦИИ</u> , стройки и т.д.) | Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6. Предлагаемый срок страхования – История убытков – Наличие действующих договоров страхования | | |
| 6.1. Предлагаемый срок страхования | с 21.08.2021 | по 23.09.2021 |
| 5.2. История убытков | Были ли у вас за прошедшие 5 лет убытки по рискам, которые вы хотите застраховать (в т.ч. по другим территориям; комментарии укажите в п.5.6 заявления) | Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> Если да, то укажите количество, причины и размер убытков в п.5.6. |
| 5.3. Другие договоры страхования | Есть ли у вас действующие договоры страхования по адресу указанному в данном заявлении? (заполняется в соответствии с фактами, указанными в п.5.1 заявления) | Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> Если да, то приложите копии действующих договоров |
| 5.4. Предписания | Есть ли у вас невыполненные предписания Госпожнадзора или Госгортехнадзора? Если да, их необходимо приложить к заявлению. | Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/> Если да, то приложите копии предписаний |
| 5.5. Заключенный Договор страхования: | <input checked="" type="checkbox"/> Новый <input type="checkbox"/> Пролонгация (укажите номер предыдущего договора страхования) | |
| 5.6. Дополнительная информация | | |
| 5.7. Страхователь/Выгодоприобретатель/Лицо, обладающее правом на выплаты по Договору | не находится под санкциями, а также не осуществляет какой-либо торговой, коммерческой или иной деятельности, которая прямо или косвенно нарушает или может нарушить любые российские или международные экономические или финансовые ограничения, запреты, торговые эмбарго (далее — санкции), в том числе принятые, администрируемые или введенные в действие Управлением по контролю за иностранными активами Министерства финансов США, или любыми другими государственными органами США, ЕС или иными иностранными государствами, Организацией Объединенных Наций и / или иными международными организациями, предусматривающими возможность применения различных санкций в отношении государств и / или конкретных лиц. Установленным настоящим пунктом условия признаются Сторонами одними из существенных условий Договора страхования, неотъемлемой частью которого станет настоящее Заявление (далее — Договор страхования). В случае если в отношении любого из указанных лиц, а также осуществляемой им (ими) деятельности, введены в действие санкции, Страхователь обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с даты, когда ему стало известно о данном факте, сообщить об этом Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправителя) и даты сообщения (телеграмма, факс, электронная почта и т.п.). Страхователь также обязан потребовать от выгодоприобретателя, если он назначен по Договору страхования, исполнения вышеуказанной обязанности по уведомлению Страховщика в указанном случае. <input checked="" type="checkbox"/> Да <input type="checkbox"/> Нет (при ответе кнета сообщайте, пожалуйста, подробности: _____) | |
| 5.8. При заключении Договора страхования, Страхователем по договору выступают физические лица: | Подписывая настоящее Заявление, Страхователь – физическое лицо: a) Подтверждает свое согласие с тем, что Страховщик может в течение всего срока действия договоров страхования осуществлять обработку указанных в нем персональных данных Страхователя. Под обработкой персональных данных понимается сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обобщение, сопоставление, систематизация, утилизация, а также совершение иных действий с персональными данными физических лиц в статистических целях, в целях проведения анализа страховых рисков и престрахований. b) Выражает согласие на получение информации об условиях договора страхования, который может быть заключен на основании настоящего заявления, об исполнении такого договора, о новых продуктах, услугах, вариантах, специальных предложениях Страховщика. c) Выражает свое согласие на раскрытие Страхователем информации, содержащейся о Страхователе у любых третьих лиц, в том числе в кредитной истории Страхователя, обращении с запросом в одно или несколько бюро кредитных историй для проверки сведений, указанных в настоящем заявлении и получения информации о Страхователе. Данное согласие имеет силу с момента подачи мной настоящего заявления на страхование и продолжает свое действие также в период действия кредитного договора и/или договора страхования, указанного на Л7 (двенадцать) месяцев. | |
| Приложение к заявлению: | <input type="checkbox"/> Списание территорий страхования <input type="checkbox"/> Перечень холдинговых установок (квартал) <input type="checkbox"/> Списание по страховке механики и оборудования от поломки <input type="checkbox"/> Списание по страховке убытков от прорывов в производстве | |
| Условия страхования, изложенные в Правилах, мне известны. О правовых последствиях сообщения Страховщику заведомо ложных сведений об обстоятельствах, указанных в настоящем Заявлении-кнете, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления (ст. 944 ГК РФ), предупрежден. Об наступлении страхового случая обязуюсь предоставить документы, подтверждающие наличие имущественного интереса в застрахованном имуществе. | | |

Должность и ФИО руководителя Заместитель Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами, Руководитель дирекции по работе с клиентами Зеленев В.А. МП Подпись

12.08.21

Страхователь _____ МП _____ 4



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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 231

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

343

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

13.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

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

Таблица 245

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

363



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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

2. Тип объекта

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

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

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

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

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

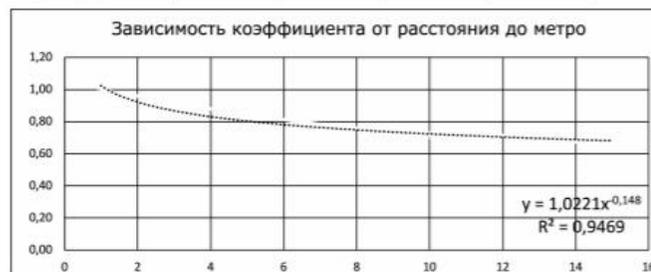
| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке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

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

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

4. Удаленность от метро*

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



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



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

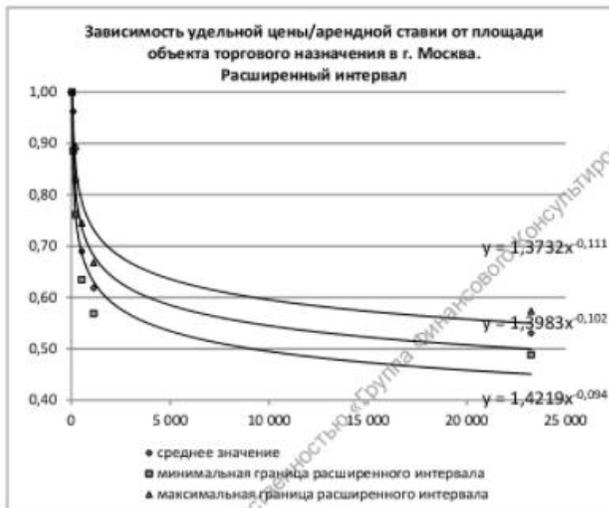


Рис. 93³⁸

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



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

7. Этаж расположения

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

8. Наличие отдельного входа

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

9. Общее состояние здания

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

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



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

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

Таблица 3

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

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

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

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

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

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

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

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

12. Недозагрузка

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

13. Операционные расходы

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



объекта недвижимости

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

20. Размер скидки для якорного арендатора

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

21. Наличие парковки

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

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

22. Срок экспозиции

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

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

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

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 22

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

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

Таблица 23

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



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

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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

2. Передаваемые имущественные права

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

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам) | 1,03 | 0,96 | 1,09 |

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом | 1,11 | 1,05 | 1,15 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) | 1,12 | 1,05 | 1,16 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) | 1,13 | 1,05 | 1,16 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) | 1,08 | 1,06 | 1,12 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД | 1,10 | 1,05 | 1,17 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на расстоянии 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 определенных диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

| № п/п | Наименование ЗУ | Условия | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков | |
|--|---|---|---|-----------------------------------|--------------------|
| Городские земельные участки | | | | | |
| 1 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость ж/д вокзала | Удаление на 0,3-0,8 км. | 0...14% | Города РФ |
| 2 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к метро | Удаление на 0,3-0,4 км. | 0...12% | Москва, С-П. |
| 3 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта | Удаление на 0,3-0,5 км. | 0...7% | Города РФ |
| 4 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Близость к остановке транспорта | Удаление на 0,1-0,2 км. | различия не выявлены | Москва, С-П. |
| 5 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие рядом церкви | Удаление на 0,3-0,5 км. | различия не выявлены | 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 | Без ИРД | 10...19% | Москва, С-П., М.О. |
| 8 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие культурно-исторического ансамбля | Удаленность от ансамбля до 0,5 км. | 0...9% | Москва, С-П. |
| 9 | Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис) | Наличие источника экологической опасности (хваловод, выбросы) | Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км. | 0...-24% | Москва, С-П. |
| Земли мелких населенных пунктов | | | | | |
| 1 | Под и.ж.с. | Наличие газа на участке | Отсутствие газа и возможности подключения | 10...19% | М.О. |
| 2 | Под и.ж.с. | Наличие газа рядом с участком | Отсутствие газа и возможности подключения | 11...16% | М.О. |
| 3 | Под и.ж.с. | Наличие леса или водоема рядом | Отсутствие леса, водоема | 4...10% | М.О. |
| 5 | Под и.ж.с. | Наличие культурно-исторического ансамбля | Удаленность от ансамбля до 1,5 км. | 0...16% | М.О. |
| 6 | Под и.ж.с. | Наличие рядом церкви | Удаление на 0,3-0,5 км. | 0...13% | М.О. |
| 7 | Под и.ж.с. | Наличие школы | Отсутствие школы | 0...9% | М.О. |
| 8 | Под и.ж.с. | Наличие рядом | Отсутствие | 5...16% | М.О. |



| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК) | 1,08 | 1,04 | 1,15 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК | 1,10 | 1,06 | 1,19 |

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

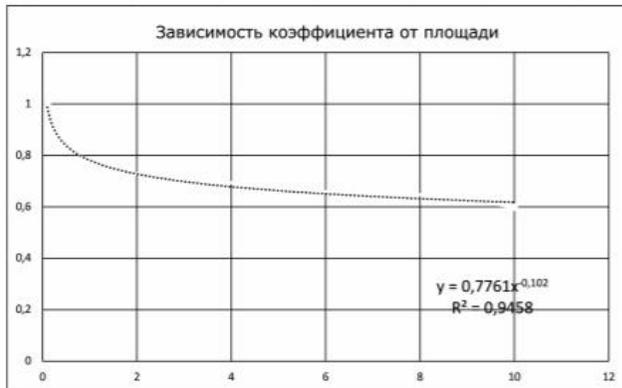
** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно красной линии

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально | 1,17 | 1,08 | 1,27 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрутой в торцевых улицах, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально | 1,06 | 1,02 | 1,11 |

5. Общая площадь*

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



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

5. Особенности местоположения здания

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутриквартально | 1,22 | 1,15 | 1,26 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некрутой в торцевых улицах, к удельной цене / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутриквартально | 1,10 | 1,05 | 1,22 |

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ | | | | | |
|---------------|----------------|-----------------|---------|----------|-----------|------------|---------------|
| | | <100 | 100-300 | 300-1000 | 1000-3000 | 3000-10000 | 10000 и более |
| <100 | 1,00 | 1,14 | 1,28 | 1,41 | 1,55 | 1,72 | |
| 100-300 | 0,80 | 1,00 | 1,12 | 1,24 | 1,36 | 1,51 | |
| 300-1000 | 0,78 | 0,89 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,35 | |
| 1000-3000 | 0,71 | 0,81 | 0,91 | 1,00 | 1,10 | 1,22 | |
| 3000-10000 | 0,65 | 0,74 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,11 | |
| 10000 и более | 0,58 | 0,66 | 0,74 | 0,82 | 0,90 | 1,00 | |



б) Арендная ставка

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ | | | | | |
|---------------|----------------|-----------------|-------|--------|---------|---------|----------|
| | | <20 | 20-50 | 50-100 | 100-300 | 300-500 | 500-1000 |
| <20 | 1,00 | 1,13 | 1,27 | 1,39 | 1,53 | 1,66 | 1,75 |
| 20-50 | 0,88 | 1,00 | 1,12 | 1,23 | 1,36 | 1,46 | 1,55 |
| 50-100 | 0,78 | 0,89 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,31 | 1,39 |
| 100-300 | 0,72 | 0,81 | 0,91 | 1,00 | 1,10 | 1,19 | 1,26 |
| 300-500 | 0,65 | 0,74 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,08 | 1,14 |
| 500-1000 | 0,60 | 0,68 | 0,77 | 0,84 | 0,93 | 1,00 | 1,06 |
| 1000+ | 0,57 | 0,64 | 0,72 | 0,79 | 0,87 | 0,94 | 1,00 |



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

kolomna.cian.ru/sale/commercial/270638496/

Торговая площадь, 731 м²

в торговом центре «на ул. Цементников, 3»

Московская область, Коломна, мкр. Щурово, ул. Цементников, 3 [На карте](#)Новорязанское шоссе, 106 км от МКАД [Каширское шоссе, 115 км от МКАД](#)
[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Печать](#)
[Скачать](#)
[Сохранить](#)
[Избранное](#)


1 фото

731 м²
Площадь1 из 1
ЭтажСвободно
Помещение

Продажа торгового здания общей площадью 731 м² с арендаторами в г. Коломна, ул. Цементников, д. 3 (от м. Котельники). 1 линия дороги.

Одноэтажное здание, открытая планировка, отдельный вход с фасада и зона разгрузки, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом.

Онлайн-показ

60 000 000 ₽

82 080 ₽ за м²

+7 985 685-69-36

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

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

[Написать сообщение](#)


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Invest Development Group

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 129 из 139

Financial
Consulting
Group



129

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

afy.ru/kolomenskiy-rayon-nizhnee-horoshevo/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000862988

37 500 000 ₹ [Рассчитать ипотеку](#)
 400 800 \$ или 358 900 €
 Оценка стоимости

Василий Кирилин (Invest Development Group)
 +7 (904) 566-84-04

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

В ГАЛЕРЕЮ

Расположение
 Местоположение: [Россия, Подмосковь, Коломенский район, Нижнее Хорошево, ул. Центральная, 1](#)

| Информация об помещении | Состояние и оснащение |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 550 м² Площадь | Количество этажей 1 |
| 1 Этаж | |

Описание объекта
 Продажа нового здания с Пятерочкой map 350 000р. без привязки к то. Срок договора 10 лет. Индексация прописана с 3 года. Окупаемость 8 лет. Земельный участок в собственности.

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
 7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
 Страница 130 из 139

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

afy.ru/kashirskiy-rayon-verzilovo/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80001039698
🔍 🏠 ⚙️ 🔒






В ГАЛЕРЕЮ

120 000 000 ₹

1 282 600 \$ или 1 148 600 €

[Рассчитать ипотеку](#)

Оценка стоимости



Penny Lane Realty Торговая недвижимость

+7 (901) 221-58-38





Я автор объявления

Поделитесь объявлением







Расположение

Местоположение: [Россия](#), [Подмосковье](#), [Каширский район](#), [Верзилово](#), улица Петра Великого, с1

Информация об помещении

1500 м²

Площадь

1

Этаж

Состояние и оснащение

Количество этажей _____ 1

Описание объекта

Номер лота на нашем сайте: 32009. Здание 1500 кв. м. Участок 47 соток в собственности Электроэнергия 300 квт Договор с Перекрестком на 12 лет с 2012 года Единственный продуктовый супермаркет в Новом Ступино Новое Ступино строящийся в России полноценный малоэтажный город-спутник, сочетающий в себе комфортабельное доступное жилье, индустриальный парк с рабочими местами, торговую и деловую инфраструктуру, социальные объекты и рекреационные зоны. На март 2016 года, согласно клдр часть села Верзилово Городского округа Ступино. Планируется, что общая площадь города составит 12 км. предполагаемое количество жителей 20 тыс. человек, фактически на конец 2016 г около 7 тыс. человек. Арендная плата-4.5 от товарооборота(очищенный доход за последние 6 месяцев./мес.)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 131 из 139



Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻

🔒 <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/160813>

📱 🗃️ 🔍 ⭐

🏠 👤 ⋮

[АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС](#) | [АРЕНДА](#) | [ПРОДАЖА](#) | [НОВОСТИ](#) | [КОМПАНИЯ](#) | [КОНТАКТЫ](#) | [+ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)

📍 📞 +7 495 374 90 77 📞 [ПОДБОР ОБЪЕКТА](#)

MALINA
PROPERTY

Аренда и продажа
коммерческой недвижимости

Аренда торгового здания

🔖 🗨️

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ЛОТ 160813)

г. Серпухов, Московское шоссе д. 96Бс1

📍 Улица Старокачаловская

👁️ Просмотры: 514




Расположение
Как доехать


Панорама
Объекты рядом


Скачать презентацию объекта

ОПИСАНИЕ

ВОПРОСЫ

Аренда торгового здания, общей площадью 590 м2, г. Серпухов, на ул. Московское шоссе, д. 96Бс1. 1-ая линия дороги.

Здание имеет два этажа, первый этаж - 290 м2, второй этаж - 300 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, окна по фасаду. Выделенная мощность: 30 кВт. Трехфазный ввод. Наличие 380 В. Светодиодное освещение. Ремонт в помещении: пол плитка, стены покраска. Санузел на каждом этаже, централизованная канализация и водоснабжение, автономное газовое отопление и водоподготовка. Возможность размещения рекламы на фасаде здания.

Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендная плата 500 000 рублей в месяц. УСН. Без комиссии.

Аренда в месяц :

Ставка за м2 в год :

500 000 ₽

10 169 ₽

📏 **Площадь** 590 м2

🏠 **Этаж** 1, 2

📄 **Планировка** Открытая

🔨 **Отделка** Качественный ремонт

📏 **Высота потолков** 3 м

⚡ **Мощность электроэнергии** 30 кВт

🚗 **Парковка** Перед фасадом

👤 **Вытяжка** Можно установить

🏠 Коммерческие условия

Ставка за м2 в год : 10 169 руб

Аренда в месяц : 500 000 руб

Налоги: УС налогообложения

Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно

Комиссия: Без комиссии

👁️ ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ

₽ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ

ПО МЕТРАЖУ

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника



Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/300m_yakori_lenta_rigla_ozon_sber_2360837940

Егорьевск · Коммерческая недвижимость · Сдам · Торговая площадь

300м², якори Лента, Ригла, Озон, Сбер**300 000 Р в месяц** ▾

1 000 Р в месяц за м², залог 300 000 Р

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

21 февраля в 11:41



8 958 762-29-32

[Написать сообщение](#)Активно
Компания
На Авито с июля 2018[15 объявлений пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Евгений

№ 2360837940, 453 (+5)

**О помещении**

Общая площадь: 300 м²

Тип аренды: прямая

Высота потолков: 4 м

Минимальный срок аренды: 60 мес.

Расположение

Московская область, Егорьевск, Советская ул., 4С4

[Показать карту](#) ▾**Описание**

Аренда торговых площадей в ТЦ Город. Якори - супермаркет Лента (1 этаж) и магазин Миллер (2 этаж), Сбер, Озон, Ригла. Есть возможность размещения рекламы на фасаде.

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 133 из 139

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ <https://100real.ru/kolomna/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-kolomenskiy-g-o-pr-t-kirova-24-9615574> 🏠 🗺️ 🔍 ⭐ 📌 👤 ⋮

Сдам помещение свободного назначения в аренду

1 370 000 рублей / за всё

Без залога

Московская область, Коломна, Коломенский г.о., пр-т Кирова, 24

ЦИАН



Татьяна

+7(958)709-39-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт

Позвоните мне

Написать сообщение

Это моё объявление

👍 Пожаловаться

👍 Оставить отзыв



Риелтору: пишите лёгкие объявления
Изучите эти простые приемы копирайтинга, чтобы легко писать успешные объявления

[Узнать больше](#)

avito.ru

Описание

Сдается в аренду двухэтажное здание (подземных этажей - 1), площадью 1145 кв.м., расположенное в центре г. Коломны на одной из центральных улиц. Отличный пешеходный и автомобильный трафик, в непосредственной близости остановки общественного транспорта. Собственная парковка для персонала и парковочные места для посетителей. Здание с современным ремонтом, дизайнерские решения интерьера. Выделенная мощность - 160 Квт.

Прекрасно подойдет под медицинский центр, современный торговый центр, магазины и прочее. Возможна аренда частями. Арендаторам без комиссий!!!

Параметры объекта

Площадь: 1145 м²

Расположение на карте



Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

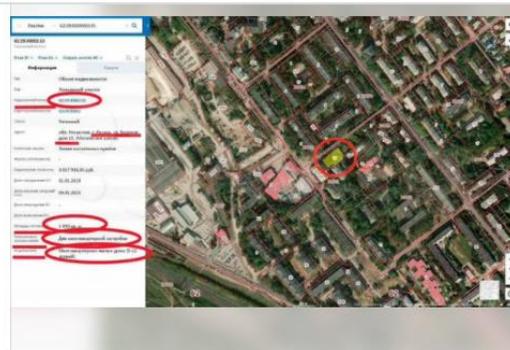
Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 134 из 139

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

← → ↻ 🏠 avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_109_sot_izhs_2099910883



Об участке

Площадь: 10.9 сот.

Расположение

Рязанская область, Рязань, Московский район, район Приокский,
Бронная ул.
р-н Московский

[Показать карту](#)

Описание

* Продается земельный участок в г.Рязани, мкр-н Приокский, ул.Бронная, д.10, площадь 1093 кв.м. (10,93 сот), почти правильной прямоугольной формы, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоквартирной застройки. Кадастровый номер 62:29:0030002:15. * **Хороший подъезд** - асфальт, от одной из центральных улиц г.Рязани ул.Октябрьской всего 150м. * На участке есть подвод воды, канализации и ливнёвки, газа нет, эл.энергия - воздушка. * **ОПТИМАЛЬНО ДЛЯ ХОРОШЕГО ВЛОЖЕНИЯ ВАШИХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СРЕДСТВ!!!** Участок можно перепрофилировать и использовать под строительство магазина (с дальнейшей сдачей в аренду под "Пятерочку", "Дикси", "Магнит" и т.д. Сетевики готовы рассмотреть!) * **Стоимость очень привлекательная!!!** Подобных предложений по транспортно-пешеходной доступности в отношении центральных улиц в г.Рязани больше нет.

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

12 000 000 ₽

1 100 917 ₽ за сотку

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 910 641-48-61

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Эксперт-недвижимость

Агентство

На Авито с августа 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сергей Петрович

№ 2099910883, 1816 (+3)

Снижение цен
на участки на -50%

Узнать больше rio-land.ru



Лесные участки у озера
и пляжа со скидкой
650.000₽!

Узнать больше kpgreenwood.ru

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Сообщения

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 135 из 139

Financial
Consulting
Group

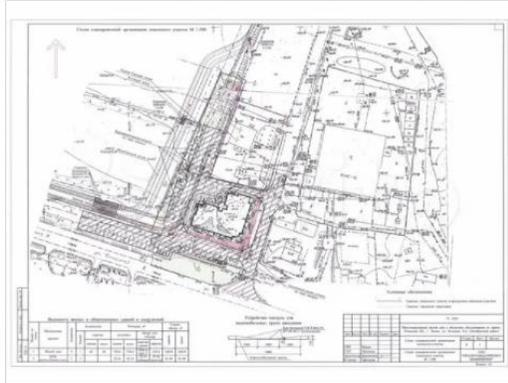


Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

Рязань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 18 сот. (ИЖС)

❤️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 25 января в 14:55



12 200 000 ₽

677 777 ₽ за сотку

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 980 562-25-71

Написать сообщение

Александр

Частное лицо
На Авито с февраля 2020

№ 2210683596, 📞 1562 (+3)

Об участке

Площадь: 18 сот.

Расположение

Рязанская область, Рязань, Октябрьский район, район Шереметьево-Песочня
р-н Октябрьский

Показать карту

Описание

62:29:0110016:45.Земли населённых пунктов. Разрешённое использование: многоквартирная застройка. Согласованный рабочий проект (Рязангражданпроект) на 9-ти этажный дом 64 квартиры. 1-ый этаж коммерческий. Разрешения на строительство нет.



Снижение цен на участки на -50%

Узнать больше no-land.ru



Лесные участки у озёра и пляжа со скидкой 650.000₽!

Узнать больше krgreenwood.ru



Дома под ключ от 5,5 млн ₽ - Повышение цен 14.02

Узнать больше dainie-dachi.ru

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Сообщения

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 136 из 139



Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

← → ↻ 🏠 🔒 domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ryazan-3582701923



22 000 000 ₽

Земли поселений, 30 соток
 Рязань, Железнодорожный район, 205-й квартал,
 Железнодорожный, Рязань, Рязанская область



1 из 2 🔍

★ В избранное

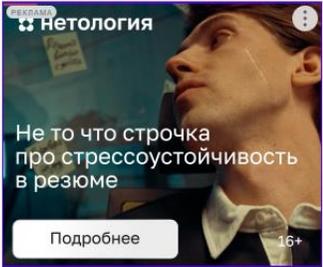
🔔 Получать похожие объявления

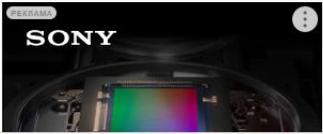
Anastasiya
 Размещает объявления: 1 год 5 мес.
 Всего за 3 месяца: 4

8 932 444-61-31

✉ Написать владельцу объявления







Связаться с владельцем 8 932 444-61-31

Земли поселений, 30 соток

Продается шикарный земельный участок 30,4 сотки в Железнодорожном районе г. Рязани. Участок расположен в тихой зеленой жилой зоне. ТЦ Европа, Магазины...

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода (расчет земельного участка)

← → ↻ 🏠 domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ryazan-3582701923 🔍 📄 ☆ ⚙️ В ...

22 000 000 ₽

Земли поселений, 30 соток

Рязань, Железнодорожный район, 205-й квартал,
Железнодорожный, Рязань, Рязанская область

☆ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Связаться с владельцем

8 932 444-61-31

Земли поселений, 30 соток

Продается шикарный земельный участок 30,4 сотки в Железнодорожном районе г. Рязани. Участок расположен в широко расстроенном новостройками районе около ТЦ Барс на Московском. Категория земли: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: строительство многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями.

Собственник юридическое лицо.

Подобный участок станет прекрасным вложением для расширения вашего бизнеса.

По запросу вышлю кадастровый номер и ответчу на все ваши вопросы.

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔔 Получать похожие

🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 3582701923

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 30 соток

Цена: 22 000 000 ₽

Цена за сотку: 723 684 ₽

Тип объекта: Земли поселений

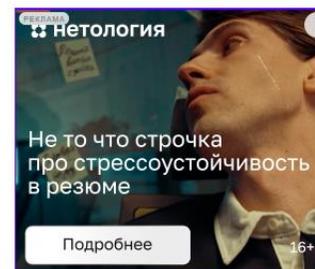
Дата публикации объявления: 7/6/2021

Дата обновления объявления: 24/1/2022

Расположение

Рязань, Железнодорожный район, 205-й квартал, Железнодорожный, Рязань, Рязанская область

● Это предложение ● Похожие предложения



Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 03.03.2022 13:22 GMT+03:00
7756403e-ddd0-4a52-ae8f-12e6c2127d7d
Страница 138 из 139

Financial
Consulting
Group



138



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

| | Владелец сертификата: организация, сотрудник | Сертификат: серийный номер, период действия | Дата и время подписания |
|----------------------|---|--|---|
| Подписи отправителя: |  ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор | 42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00 | 03.03.2022 13:22 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |
| Подписи получателя: |  ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор | 023FE7F8002CADC4B742E74B5601AFAC77 с 18.05.2021 17:56 по 18.05.2022 17:56 GMT+03:00 | 03.03.2022 13:28 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |