

14 апреля 2023 г.

Отчет об оценке №20230414-1

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 14 апреля 2023 г.





Конфиденциально

14 апреля 2023 г.

Внимание:

**Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» Списивого Александра Витальевича**

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №11 от 29 марта 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 14 апреля 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 14 апреля 2023 г., составила:

**305 570 000 (Триста пять миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей, без НДС, округленно.**

С уважением,  
Генеральный директор

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

## Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



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



	стр.
<b>Общая часть</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	18
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	30
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	51
<b>Приложения</b>	



# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/3)

Общая часть

Объект оценки, включая права на объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объект оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А</li><li>▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются</li></ul>
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А</li></ul>
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)</li></ul>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются</li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей</li></ul>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 5 из 115

Financial  
Consulting  
Group



# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

## Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

- ▶ Предпосылки стоимости:
  - предполагается сделка с объектом оценки;
  - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
  - дата оценки – 14.04.2023
  - предполагаемое использование объекта – текущее использование
  - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
- ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки

## Дата оценки

- ▶ 14.04.2023 г.

## Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

## Иные существенные допущения

- ▶ 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 конфиденциальность 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 справедливой 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

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 6 из 115



## Иные существенные допущения (продолжение)

- ▶ 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

## Ограничения оценки

- ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют.

## Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок для целей подтверждения стоимости расходов на приобретение долей в уставном капитале Общества, доля в котором оценивается. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

## Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



## Информация о применяемых стандартах оценки

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

## Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (Краткое название: СМАО)



**Специальные допущения**

▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

**Иные существенные допущения**

▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная

▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки

▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору

▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки

▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки

▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки

▶ 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

▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

▶ 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

▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете

▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде

▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью

▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 03.04.2023 г., дата оценки 14.04.2023 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 14.04.2023 14:23 GMT+03:00

66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

Страница 10 из 115

Financial

Consulting

Group



## Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»
  - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
  - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
  - ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
  - ИНН 7728142469/ КПП 770301001

## Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):
  - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
  - Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
  - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

## Проектная группа

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

## Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323. Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40862/22, выдан 12.12.2022 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

- ▶ 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 на проведение оценки №02052017/27 от 02 мая 2017 г. и задание на оценку №11 от 29 марта 2023 г., между ООО Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» и ООО «Группа Финансового Консультирования»
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20230414-1 от 14 апреля 2023 г.
Объект оценки	▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
Дата оценки	▶ 14 апреля 2023 г.
Дата осмотра	▶ 03 апреля 2023 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 311 013 000 рублей, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 300 119 000 рублей, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 305 570 000 (Триста пять миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей, без НДС, округленно
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для определения стоимости чистых активов имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ». Иное использование отчета не предусмотрено

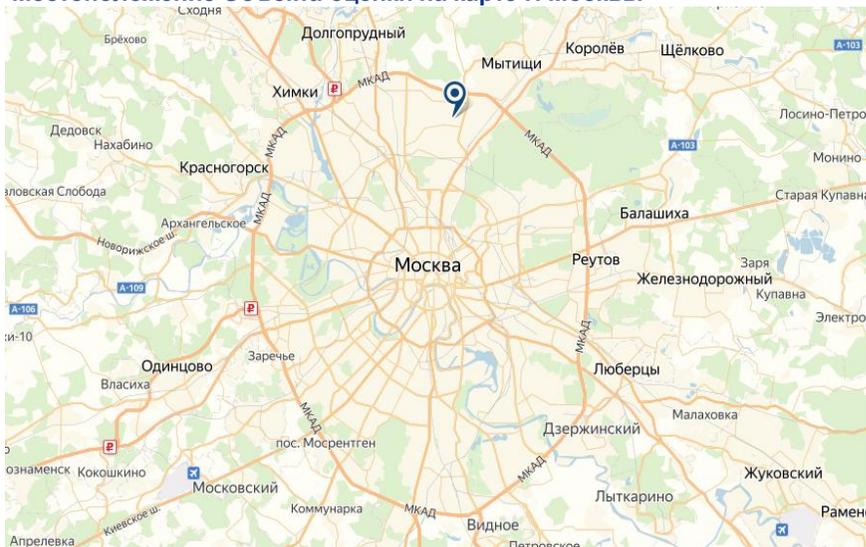


	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	18
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	30
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	51
<b>Приложения</b>	53



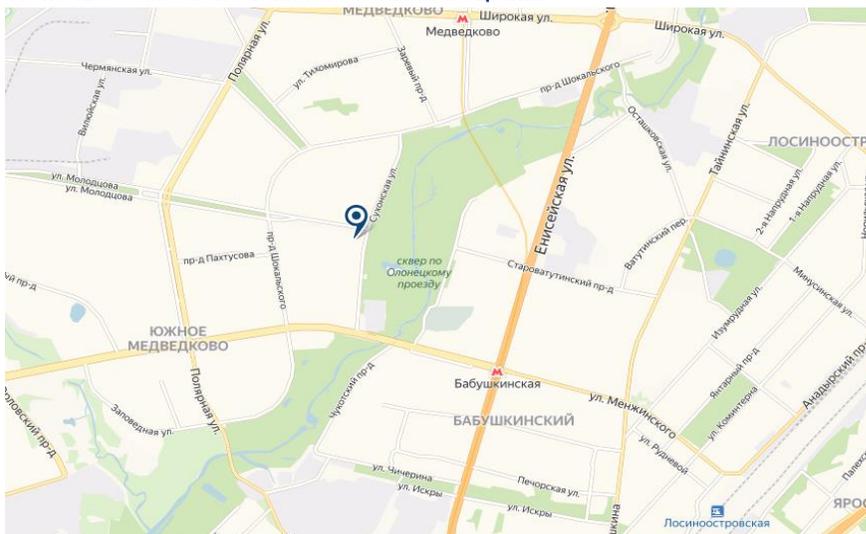
## Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/2)

### Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: Открытые источники

### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

### Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
- ▶ Описание местоположения Объекта оценки:
  - Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, в Северо-Восточном административном округе г. Москвы, в районе Южное Медведково
  - Транспортная доступность: Объект оценки расположен в ≈1,3 км и 5-ти минутной транспортной доступности от станции метро Бабушкинская, между ТТК и МКАД, приблизительно в 3,2 км от МКАД. Удаленность от крупных автомагистралей: в 4,1 км от Ярославского ш., в 1,4 км от ул. Осташковская. Линия застройки: 1-я линия. Фактически Объект оценки расположен на 1-й линии ул. Молодцова. В непосредственной близости (менее 1 км) от Объекта оценки находятся остановки общественного транспорта
  - Окружающая застройка – жилая, торговая, общественно-деловая, парковая зона
  - Перед фасадом здания, в котором находится Объект оценки, имеется открытая парковка
  - Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее
- ▶ Основные характеристики здания, в котором расположен Объект оценки:
  - Тип здания: жилое
  - Год постройки: 1989 г.
  - Материал стен: блочные
  - Количество этажей: 16
  - Степень технического обустройства: центральное водоснабжение, канализация, отопление, электричество, газоснабжение

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

- ▶ Выписка из ЕГРН №99/2020/324918438 от 14.04.2020 г.
- ▶ Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 19.04.2006 г.
- ▶ поэтажный план по состоянию на 01.03.2006 г.
- ▶ Экспликация от 28.06.2013 г.
- ▶ Договор №МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.
- ▶ Дополнительные соглашения №№1-4 к Договору недвижимого имущества №МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении Д.1

Передано через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

Страница 15 из 115

Financial  
Consulting  
Group



### Фасад



Источник: Данные осмотра

### Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

### Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	нежилое встроенно-пристроенное помещение (ПСН)
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	торговое
Общая площадь, кв. м	2 926,80
Площадь подвала, кв. м	1 337,70
Площадь цоколя, кв. м	0
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,30
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8
Этаж	1-2 этажи, подвал
Высота потолков, м	от 2,17 до 3,20
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Наличие коммуникаций	центральные подключены
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее
Тип парковки	стихийная
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Наличие отдельного входа	имеется
Вид права	собственность
Субъект права	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ШЕСТЬ"
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №99/2020/324918438 от 14.04.2020 г.
Кадастровый (условный) номер	77:02:0004008:4817
Кадастровая стоимость, руб.	284 895 472,97
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 5
- ▶ 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

- ▶ Объектом оценки является нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещения: пристроенное к жилому дому помещение формата street retail, общей площадью 2 926,8 кв. м, высота потолков от 2,17 м до 3,20 м, планировка помещений: смешанная, состояние отделки: стандартная отделка в среднем состоянии
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве помещения свободного назначения: по данным визуального осмотра, выявлено, что помещение занимают несколько арендаторов: продуктовый магазин, зоомагазин, магазин косметики
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости г. Москвы (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве помещения свободного назначения



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	19
▶ Краткая характеристика региона	22
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	23
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	25
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	30
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	51
<b>Приложения</b>	53



## Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.						
Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)*	2026(П)*
Индекс потребительских цен	8,4%	12,3%	5,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Ключевая ставка*	5,8%	10,5%	7,3%	6,7%	6,0%	6,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,8%	11,5%	7,2%	6,8%	5,9%	5,3%

Источник: ЦБ РФ

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

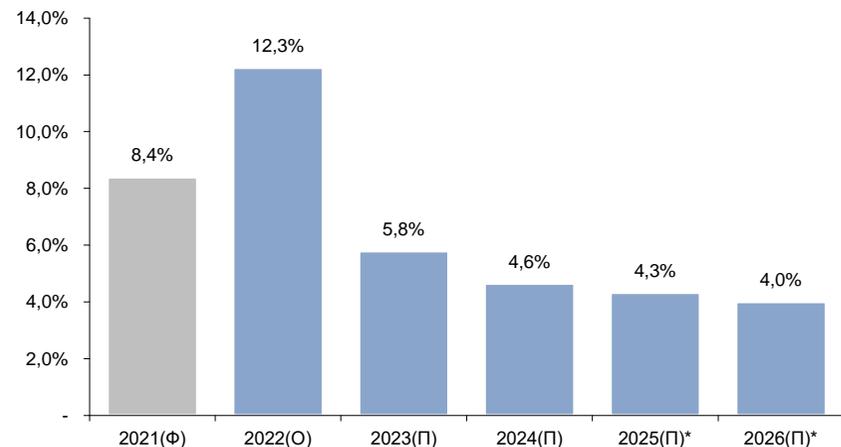
### Общая информация

- Согласно последним данным Министерства экономического развития, ВВП в годовом выражении в ноябре замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 мес. 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории – по итогам 2022 г. сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%
- Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно лучше прогнозов. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA
- По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре в месячном выражении с устранением сезонности отмечалась околонулевая динамика (-0,1% м/м SA)
- Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2022 г. внёс металлургический комплекс, в том числе рост производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно), где в конце года также сохранялась положительная динамика (+1,1% г/г в декабре)
- Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г). При этом в декабре по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г в ноябре
- Сдерживающее влияние на динамику промышленного производства в 2022 г. оказывали экспортно ориентированные отрасли. Так, химический комплекс по итогам года продемонстрировал снижение выпуска на -1,5% г/г. Исключением стала фармацевтическая промышленность, рост которой составил +8,6% г/г в 2022 г.
- В производстве кокса и нефтепродуктов в 2022 г. также наблюдался спад -0,4% г/г. При этом в декабре темпы роста вновь вышли в положительную область: +1,1% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее
- Деревообрабатывающий комплекс показал снижение -3,7% г/г, что частично связано с высокой базой прошлого года (+10,5% г/г в 2021 г. при отсутствии спада годом ранее). Кроме того, объём производства бумаги и бумажных изделий сохранился на уровне 2021 г.

- Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: -8,6% г/г по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило -15,4% г/г. Исключением стало производство компьютеров, электроники и оптики, а также производство машин и оборудования, где по итогам года зафиксирован рост +1,7% г/г и +1,9% г/г, соответственно
- Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала умеренный рост на +0,8% г/г. Основной положительный вклад в рост добывающих отраслей внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). В декабре в месячном выражении рост составил +5,5% м/м к ноябрю 2022 г. (+0,2% м/м SA)
- В сфере электроэнергетики и водоснабжения в 2022 г. наблюдалась разнонаправленная динамика. Сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам года показал умеренный рост на +0,1% г/г. Сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов снизился на -6,1% г/г (-8,2% г/г в декабре), однако его вклад в общий объём промышленного производства невелик (около 1,5%)
- Согласно данным ЦБ РФ, инфляционное давление оставалось пониженным, однако усиливались проинфляционные риски со стороны рынка труда, бюджета и платёжного баланса
- Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. Рост в сельском хозяйстве транслировался в расширение производства в пищевой промышленности. Кроме того, смещение потребительского спроса от товаров к услугам привело к росту этого сегмента экономики. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Вместе с тем снижение прибыли в нефинансовом секторе экономики и сохраняющаяся геополитическая напряжённость неблагоприятно влияют на инвестиционную активность частного сектора. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несёт риски для текущей позитивной экономической динамики
- Увеличение темпов прироста потребительских цен в декабре в значительной степени связано с разовыми проинфляционными факторами в секторе плодоовощной продукции и услугах ЖКХ. Вместе с тем наблюдается и постепенное нарастание общего инфляционного давления. Возможная активизация потребительской активности на фоне растущих ликвидных сбережений домохозяйств и увеличения доходов темпами, опережающими темпы экономического роста, а также ослабление рубля несут проинфляционные риски. ДКП будет направлена на возврат инфляции к 4% в 2024 г.
- Кривая доходностей ОФЗ слабо изменилась за последние недели 2022 г. Доходность средне- и долгосрочных ОФЗ включает в себя существенную инфляционную премию, отражая возросшую неопределённость передан через диалог 14.04.2023 14:29 GMT+03:00 66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

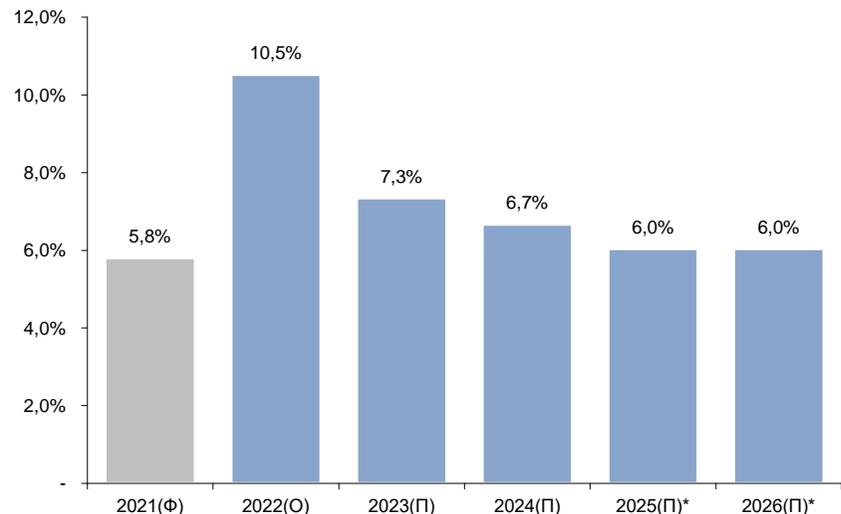


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

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



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

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем скользящем окне, составила в декабре 7,84% после 7,90% в ноябре 2022 г.. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, составила 9,09% после 9,34% в ноябре. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции повысилось, приблизившись к 4% в годовом выражении. Это указывает на снижение влияния временных дезинфляционных факторов, которые наиболее сильно проявились в октябре-ноябре. На среднесрочном горизонте проинфляционные риски по-прежнему преобладают. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики прогнозируется, что годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- ▶ На неделе с 20 по 26 декабря 2022 г. инфляция составила 0,12%, с начала года – 12,01%. В сегменте продовольственных товаров на отчетной неделе цены выросли на +0,24% при повышении темпов роста цен на плодоовощную продукцию (+2,26%), на другие продукты питания цены не изменились после дефляции на протяжении шести недель подряд. Возобновился рост цен на туристические и регулируемые услуги (+0,50%) на фоне удорожания авиабилетов и услуг санаториев. В секторе непродовольственных товаров дефляция сохранилась (-0,02%)
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (декабрь 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 12,3%, в 2023 г. – 5,8%, в 2026 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

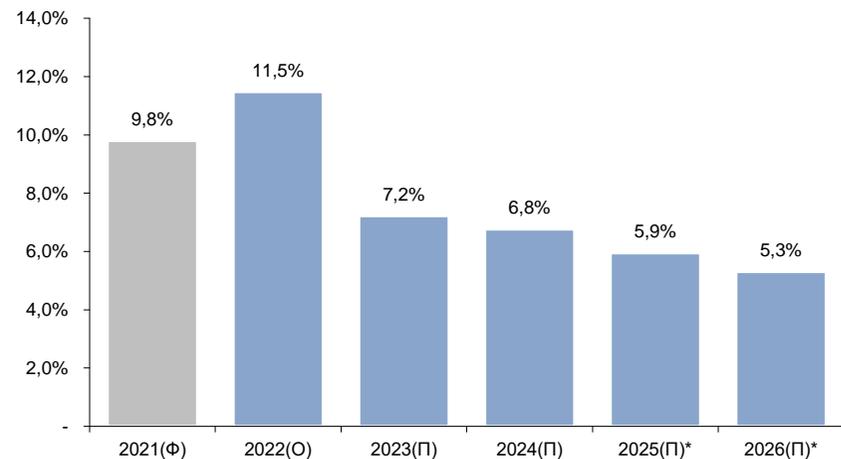
### Платежный баланс

- ▶ В 4 кв. 2022 г. положительное сальдо счета текущих операций уменьшилось до 31 млрд долл. США (4 кв. 2021 г.: +47 млрд долл. США). Это произошло в основном за счет сокращения экспорта из-за менее благоприятной ценовой конъюнктуры на мировом рынке и ужесточения ограничений. Понижительное давление на экспорт оказало и ослабление спроса в связи с ожиданиями снижения темпов роста мировой экономики. Вместе с тем в целом за 2022 г. профицит текущего счета достиг исторического максимума в 227 млрд долл. США (2021 г.: +122 млрд долл. США)
- ▶ Стоимостный объем экспорта товаров и услуг в 4 кв. сократился на 15% г/г (3 кв. 2022 г.: +4% г/г) в условиях ухудшения ценовой конъюнктуры на мировом рынке, эмбарго и ценового потолка ЕС на российскую нефть. Ненфтегазовый экспорт уменьшился из-за ограничительных мер и опасений рецессии в мире. Однако, в целом за 2022 г. стоимостный объем экспорта товаров и услуг поднялся (+14% г/г, +78 млрд долл. США г/г) до максимума за всю историю наблюдений в условиях высоких мировых цен на сырьевые товары
- ▶ Импорт продолжил восстанавливаться. Снижение стоимостного объема импорта товаров и услуг замедлилось до 9% г/г (3 кв. 2022 г.: -13% г/г). Поддержку импорту оказали переориентация на страны, не вводившие ограничений в отношении России, расширение параллельного импорта и укрепление рубля. В то же время дефицит баланса первичных и вторичных доходов расширился на 15% г/г за счет уменьшения поступлений от нерезидентов и увеличения объема направленных за границу личных трансфертов и оплаты труда
- ▶ Положительное сальдо финансового счета сформировано преимущественно ускорившимся снижением внешних обязательств экономики при снижении экспортных поступлений

Передано через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-471b-947b-e5ea331a5b76

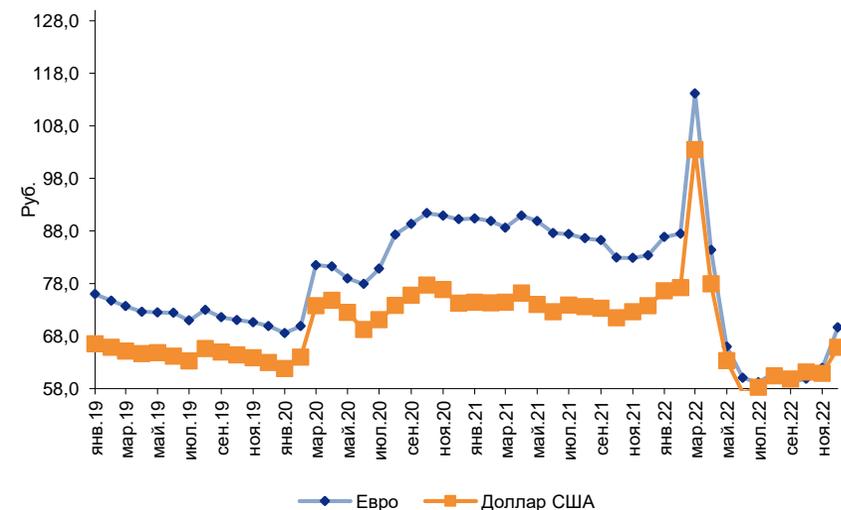


## Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

## Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

## Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, по итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы
- ▶ Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 кв. 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 кв. 2022 г. на +0,9% г/г
- ▶ По данным Росстата, в структуре денежных доходов населения в 2022 г. возросли доли доходов от предпринимательской деятельности (с 5,5% в 2021 г. до 6,2% в 2022 г.), социальных выплат (с 20,6% до 20,7%), при этом снизились доходы от собственности (с 5,7% до 5%) и оплаты труда (с 57,3% до 57,2%). Доля прочих денежных поступлений осталась прежней – 10,9%

Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несет риски для текущей позитивной экономической динамики

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 21 из 115



### Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

### Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

### Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 561 кв. км
- ▶ Население: 13 097 539 чел. (на 2023 г.)
- ▶ Плотность: 5 114,23 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

### Экономика

- ▶ г. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны
- ▶ В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют в г. Москве центральные офисы
- ▶ Объемы промышленного производства в декабре 2022 г. сократились по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. на 4,3%. При этом по сравнению с ноябрем 2022 г. отмечен рост на 10,9%. В целом в 2022 г. промышленное производство снизилось на 0,6% по сравнению с 2021 г.
- ▶ Индекс потребительских цен в декабре 2022 года составил – 100,78%. На продукты питания индекс составил – 100,68%, на непродовольственные товары - 100,5%, на услуги – 102,4%.
- ▶ В январе-июле 2022 г. 40,1 тыс. организаций получили прибыль в размере 22136,4 млрд руб., что на 31,2% превышает значение соответствующего периода предыдущего года; убыток – 16,6 тыс. организаций на сумму 3356,5 млрд руб., что на 94,8% выше значения января-июля 2021 г..
- ▶ На 1 сентября 2020 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 1 019 931 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты

### Транспорт

- ▶ Железнодорожная сеть в г. Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами, осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение
- ▶ На территории г. Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево
- ▶ г. Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 22 из 115

Financial  
Consulting  
Group



## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки является нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое помещение торгового назначения

## Ценообразующие факторы

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

- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
  - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
  - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

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

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход

*Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:*

- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ местоположение
  - ▶ линия застройки
  - ▶ удаленность от метро
  - ▶ наличие отдельного входа
  - ▶ площадь объекта
  - ▶ соотношение площадей
  - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - ▶ наличие парковки
  - ▶ уровень отделки
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета



## Торговые площади открытые в 2022 г.

### Основные показатели

Общее предложение действующих объектов, млн кв. м, (GBA/GLA)	2,8/1,8
Введено в эксплуатацию в 2022 г. (GBA/GLA), тыс. кв. м	47,0/21,4
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2023 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. кв. м	0
Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м /1 000 чел.	228
г. Москва – обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 чел.	580

### Торговые центры, открытые в 2022 г. в Московской области

Город	Название	Адрес	GBA	GLA
Истра	Estate Mall	д. Захарово, Заречная ул., д. 45а	27 300	10 400
		рп. Андреевка,		
Солнечногорск	Сити Парк	Жилинская ул, д. 1а/1	19 700	11 000

Источник: NF Group Research, 2023

## Торговые центры Москвы, прирост нового предложения по количеству, шт.



Источник: NF Group Research, 2023

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- ▶ По данным NF Group Research, по итогам 2022 г. общее предложение качественных торговых площадей в Московской области пополнилось двумя новыми объектами – ТЦ Estate Mall (GLA 10,4 тыс. кв. м ) и ТРЦ «Сити Парк» (GLA 11,0 тыс. кв. м ), годом ранее объем нового предложения был сформирован одним торговым центром районного формата – ТЦ «Пятачок» (GLA 3,1 тыс. кв. м )
- ▶ С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений относительно сопоставимого периода прошлого года и составляет 228 кв. м (+0,4%)
- ▶ По-прежнему рынок торговой недвижимости Московской области формируют торговые центры районного и микрорайонного формата, которые ориентированы на потребителей пешей доступности. Однако стоит отметить, что на удалении более 30 км от Москвы (в третьем поясе) функционирует большое количество торговых объектов, которые не относятся к качественному предложению
- ▶ Кроме того, в зависимости от удаления от Москвы меняется уровень и формат представленных торговых сетей: в ближнем поясе присутствуют практически все федеральные и международные операторы. При удалении от Москвы состав арендаторов все больше представлен российскими федеральными сетями и ритейлерами, работающими в сегменте «ниже среднего»
- ▶ По итогам 4 кв. 2022 г. в Москве было открыто шесть ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 59,4 тыс. кв. м. Всего за 12 месяцев на рынке было открыто 10 торговых объектов районных и окружных форматов, более половины из которых были техническими. В итоге суммарная арендопригодная площадь всех объектов, введенных в эксплуатацию, составила 123,7 тыс. кв. м (на 66% ниже аналогичного периода 2021 г. – GLA 359,6 тыс. кв. м)
- ▶ В целом ввод 2022 г. является минимальным за десятилетний период, когда показатель не превысил отметку 200 тыс. кв. м GLA. Последний раз показатель нового предложения, который был менее 200 тыс. кв. м GLA, был зафиксирован в 2017 и 2018 гг.
- ▶ С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 580 кв. м на 1 000 человек. Относительно сопоставимого периода прошлого года зафиксирован незначительный рост (+1,9%)
- ▶ По данному показателю Москва расположилась на четвертом месте среди городов-миллионников, уступив Нижнему Новгороду, Екатеринбургу и Самаре

### Спрос

- ▶ По данным NF Group Research, во 2 пол. 2022 г. на рынке торговой недвижимости стали заметны структурные изменения, связанные с массовым переходом иностранных компаний к локальным партнерам или партнерам из «дружественных» стран, а также закрытие ряда международных брендов. Данные решения привели к росту вакансии в торговых центрах. Основной негативный эффект от ухода зарубежных игроков ощутили на себе объекты, которые на рынке было принято считать концептуальными и наиболее успешными из-за высокой доли международных брендов в пуле арендаторов, как ранее считалось, «надежных» международных арендаторов.

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47f6-9479-e5ed33f85b76

Страница 25 из 115

Financial  
Consulting  
Group



Условия аренды в торговых центрах Москвы		
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год	% от товарооборота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	4-8
<i>Операторы торговой галереи:</i>		
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-10
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря	500-700	0 - 15 000
	300-500	0 - 25 000
	150-300	8 000 - 25 000
	100-150	15 000 - 40 000
	50-100	15 000 - 50 000
0-50	20 000 - 100 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 4 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>		
Food-court	50 000 - 100 000	10-15
Кафе	20 000 - 80 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

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

- ▶ По данным NF Group Research, во 2 пол. 2022 г. торговая недвижимость приступила к этапу структурной трансформации на фоне новых вызовов, с которыми ранее сегмент не сталкивался. Основной негативный эффект от ухода зарубежных игроков ощутили на себе объекты, которые на рынке было принято считать концептуальными и наиболее успешными из-за высокой доли международных брендов в пуле арендаторов, как ранее считалось, «надежных» международных арендаторов. Международные игроки из дружественных стран, на которые возлагали надежды многие, не смогли быстро выйти на рынок: обычно процесс вывода нового бренда занимает от 1,5 до 3 лет, поэтому основной спрос остается со стороны локальных игроков и турецких компаний. Российские бренды так же, как и во время пандемии показали высокую адаптированность, а собственники – лояльность к новым арендаторам, что привело к формированию новых трендов

### Коммерческие условия

- ▶ По данным NF Group Research, по итогам 2022 г. ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдается. На рынке заключаются единичные сделки по более высоким ставкам на площадке, которые ранее занимали международные бренды. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./кв. м /год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м/год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов

### Прогноз

- ▶ По данным NF Group Research, в 2022 г. рынок продолжил сокращение форматов торговых центров в т.ч. и в региональных городах. Оптимизация площадей происходит на фоне изменения социально-экономических факторов, влияющих на ключевые тренды рынка и настроение потребителей. Помимо этого, снижение объема нового строительства приведет к переосмыслению сектора, форматов объектов и созданию новых концепций ТЦ
- ▶ В случае реализации всех проектов в анонсированные девелоперами сроки объем качественных торговых площадей во всех городах России к концу 2023 г. может достичь 29,7 млн кв. м, т. е. предложение на региональном рынке за год увеличится на 1,4%, или на 406,7 тыс. кв. м в абсолютном выражении, что на 27% выше показателя 2022 г., но на 54% ниже показателя 2021 г.
- ▶ Снижение объема нового ввода может привести к переосмыслению рынка, форматов объектов и созданию новых концепций в действующих объектах. Новый облик ТЦ будет все больше напоминать многофункциональный комплекс, совмещающий в себя различные полезные функции, при этом избыточная торговая площадь будет частично оптимизирована
- ▶ Торговые центры сейчас являются не только местом для шопинга, но и элементом городской инфраструктуры, предоставляющим широкий перечень услуг для современного покупателя. Период с 2020 по 2022 гг. ускорил процесс трансформации рынка торговой недвижимости, поэтому многие ТЦ сейчас не соответствуют текущим стандартам и потребностям



## 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 9,38% до 12,63%

Ставки капитализации	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
<b>Класс объектов</b>			
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
коллективное мнение экспертов-оценщиков	11,00%	9,60%	12,40%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2023 г.), стр. 51	11,00%	9,15%	12,85%
<b>Среднее</b>	<b>11,00%</b>	<b>9,38%</b>	<b>12,63%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Срок экспозиции

Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 4 до 13 месяцев

Сроки экспозиции	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
<b>Тип недвижимости</b>			
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.01.2023 г.)			
Административные (офисные) помещения и здания	7	4	13
Торговые и развлекательные здания и помещения	6	4	12
<b>Среднее</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>13</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Уровень недозагрузки

Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 8,88% до 18,17%

Уровень недозагрузки	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
<b>Класс объектов</b>			
<b>Торговые помещения и здания</b>			
Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	10,50%	9,60%	11,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.01.2023 г.)	14,00%	7,00%	23,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2023 г.), стр. 50	15,65%	10,03%	20,10%
<b>Среднее</b>	<b>13,38%</b>	<b>8,88%</b>	<b>18,17%</b>

Источник: Анализ Исполнителя



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

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен (1/2)**

**Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Москве**

<b>Местоположение</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Стоимость, руб. с НДС</b>	<b>Стоимость, руб./кв. м с НДС</b>	<b>Источник</b>
улица Летчика Бабушкина, 15	1783,7	260 000 000	145 764	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282826389">https://www.cian.ru/sale/commercial/282826389</a>
Широкая улица, 12	362,4	50 000 000	137 969	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268499343">https://www.cian.ru/sale/commercial/268499343</a>
Широкая улица, 29	358,2	33 700 000	94 082	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285551333">https://www.cian.ru/sale/commercial/285551333</a>
Енисейская улица, 19	323	40 000 000	123 839	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273400472">https://www.cian.ru/sale/commercial/273400472</a>
Верхоянская улица, 10	306,5	76 000 000	247 961	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285535776">https://www.cian.ru/sale/commercial/285535776</a>
Верхоянская улица, 10	306	75 999 000	248 363	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278271404">https://www.cian.ru/sale/commercial/278271404</a>
Верхоянская улица, 10	311	76 000 000	244 373	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284942455">https://www.cian.ru/sale/commercial/284942455</a>
Верхоянская улица, 10	307	76 000 000	247 557	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280555352">https://www.cian.ru/sale/commercial/280555352</a>
улица Летчика Бабушкина, 6С2	572	80 000 000	139 860	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285116623">https://www.cian.ru/sale/commercial/285116623</a>
улица Искры, 31к1	800	80 000 000	100 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285421243">https://www.cian.ru/sale/commercial/285421243</a>
улица Летчика Бабушкина, 6С2	572,2	80 000 000	139 811	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284781399">https://www.cian.ru/sale/commercial/284781399</a>
Ленская улица, 2/21	725	80 000 000	110 345	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284320245">https://www.cian.ru/sale/commercial/284320245</a>
Ясный проезд, 26К2	508	85 000 000	167 323	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269385963">https://www.cian.ru/sale/commercial/269385963</a>
Костромская улица, 12Б	521,5	104 000 000	199 425	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285459306">https://www.cian.ru/sale/commercial/285459306</a>
Высоковольтный проезд, 1С24	880	129 999 997	147 727	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285116612">https://www.cian.ru/sale/commercial/285116612</a>
Тайнинская улица, 19	1388,7	130 000 000	93 613	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283251464">https://www.cian.ru/sale/commercial/283251464</a>
Староватутинский проезд, 14	646,3	130 000 000	201 145	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285355274">https://www.cian.ru/sale/commercial/285355274</a>
Тайнинская улица, 19	1385	130 000 000	93 863	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283356396">https://www.cian.ru/sale/commercial/283356396</a>
Широкая улица, 29	771,4	162 700 000	210 915	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271440737">https://www.cian.ru/sale/commercial/271440737</a>
Северодвинская улица, 21	1286,2	175 000 000	136 060	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284830649">https://www.cian.ru/sale/commercial/284830649</a>
Северодвинская улица, 21	1286	175 000 000	136 081	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283937605">https://www.cian.ru/sale/commercial/283937605</a>
улица Летчика Бабушкина, 15	1700	260 000 000	152 941	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285556153">https://www.cian.ru/sale/commercial/285556153</a>
улица Декабристов, 38	3013,2	275 086 000	91 294	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/277308989">https://www.cian.ru/sale/commercial/277308989</a>
улица Плещеева, 4	5627	650 000 000	115 514	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283753211">https://www.cian.ru/sale/commercial/283753211</a>
Широкая улица, 29	329	33 500 000	101 824	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262694128">https://www.cian.ru/sale/commercial/262694128</a>
проезд Дежнева, 13	446	67 000 000	150 224	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268827463">https://www.cian.ru/sale/commercial/268827463</a>
Тайнинская улица, 19	1448	130 000 000	89 779	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285347032">https://www.cian.ru/sale/commercial/285347032</a>
Северодвинская улица, 21	1287	174 000 000	135 198	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274008711">https://www.cian.ru/sale/commercial/274008711</a>
Сухонская улица, 7А	2992	439 000 000	146 725	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260920741">https://www.cian.ru/sale/commercial/260920741</a>
Северодвинская улица, 21	1286	180 000 000	139 969	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284333396">https://www.cian.ru/sale/commercial/284333396</a>

**Минимальное значение**

**89 779**

**Максимальное значение**

**248 363**

**Среднее значение**

**149 967**

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00

66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

Страница 28 из 115

Financial

Consulting

Group



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

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

Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Москве					
Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник	
Верхоянская улица, 6К1	106,0	163 879	18 552	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284936202">https://www.cian.ru/rent/commercial/284936202</a>	
Сельскохозяйственная улица, 37	120,0	150 000	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278888920">https://www.cian.ru/rent/commercial/278888920</a>	
улица Пришвина, 3Г	195,0	429 000	26 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284781018">https://www.cian.ru/rent/commercial/284781018</a>	
улица Пришвина, 8	3286,0	4 381 334	16 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280101901">https://www.cian.ru/rent/commercial/280101901</a>	
улица Летчика Бабушкина, 7	105,3	195 000	22 222	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272693913">https://www.cian.ru/rent/commercial/272693913</a>	
Енисейская улица, 5к2	105,0	200 000	22 857	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276111346">https://www.cian.ru/rent/commercial/276111346</a>	
Тайнинская улица, 9	135,0	200 000	17 778	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/277503987">https://www.cian.ru/rent/commercial/277503987</a>	
проезд Шокальского, 47к1	160,3	239 000	17 891	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284541788">https://www.cian.ru/rent/commercial/284541788</a>	
улица Пришвина, 3Б	198,0	320 000	19 394	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285362664">https://www.cian.ru/rent/commercial/285362664</a>	
Анадырский проезд, 11	203,0	345 000	20 394	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283825451">https://www.cian.ru/rent/commercial/283825451</a>	
Чермянский проезд, 7	225,0	350 000	18 667	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273807442">https://www.cian.ru/rent/commercial/273807442</a>	
Олонецкая улица, 4	150,0	375 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/277662046">https://www.cian.ru/rent/commercial/277662046</a>	
улица Летчика Бабушкина, 30С1	274,0	411 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285363820">https://www.cian.ru/rent/commercial/285363820</a>	
Грин Парк ЖК, 3	191,9	441 370	27 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272422075">https://www.cian.ru/rent/commercial/272422075</a>	
улица Пришвина, 8к2	335,1	474 725	17 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279017216">https://www.cian.ru/rent/commercial/279017216</a>	
Кольская улица, 2к4	331,1	500 000	18 121	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279581496">https://www.cian.ru/rent/commercial/279581496</a>	
Енисейская улица, 19	323,5	600 000	22 257	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283330846">https://www.cian.ru/rent/commercial/283330846</a>	
улица Лескова, 25	500,0	1 250 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285457039">https://www.cian.ru/rent/commercial/285457039</a>	
Староватутинский проезд, 14	1550,0	2 000 000	15 484	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285361584">https://www.cian.ru/rent/commercial/285361584</a>	
улица Летчика Бабушкина, 42	111,3	200 000	21 563	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/281089843">https://www.cian.ru/rent/commercial/281089843</a>	
Заповедная улица, 18к2	175,0	227 500	15 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279939740">https://www.cian.ru/rent/commercial/279939740</a>	
улица Пришвина, 26	160,0	320 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276159553">https://www.cian.ru/rent/commercial/276159553</a>	
Снежная улица, 13к1	126,0	460 000	43 810	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282289172">https://www.cian.ru/rent/commercial/282289172</a>	
улица Декабристов, 20К2	185,0	555 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275208737">https://www.cian.ru/rent/commercial/275208737</a>	
Енисейская улица, 11	220,0	650 000	35 455	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278538956">https://www.cian.ru/rent/commercial/278538956</a>	
Полярная улица, 27к5	342,0	889 200	31 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275915052">https://www.cian.ru/rent/commercial/275915052</a>	
Полярная улица, 21	1000,0	1 800 000	21 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284637098">https://www.cian.ru/rent/commercial/284637098</a>	
Студеный проезд, 1К1	190,0	450 000	28 421	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285376351">https://www.cian.ru/rent/commercial/285376351</a>	
<b>Минимальное значение</b>			<b>15 000</b>		
<b>Максимальное значение</b>			<b>43 810</b>		
<b>Среднее значение</b>			<b>23 259</b>		

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 29 из 115



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	18
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология оценки</b>	31
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	35
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	36
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	42
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	51
<b>Приложения</b>	53



### Термины и определения

#### Основные понятия оценки (ФСО III)

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

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

#### Подходы к оценке (ФСО V)

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

#### Виды стоимости (ФСО II)

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

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

### Основные этапы оценки (ФСО III)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$  – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ( $ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ )
  - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
  - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
  - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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



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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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



### Обоснование применимости подходов к оценке

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

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

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

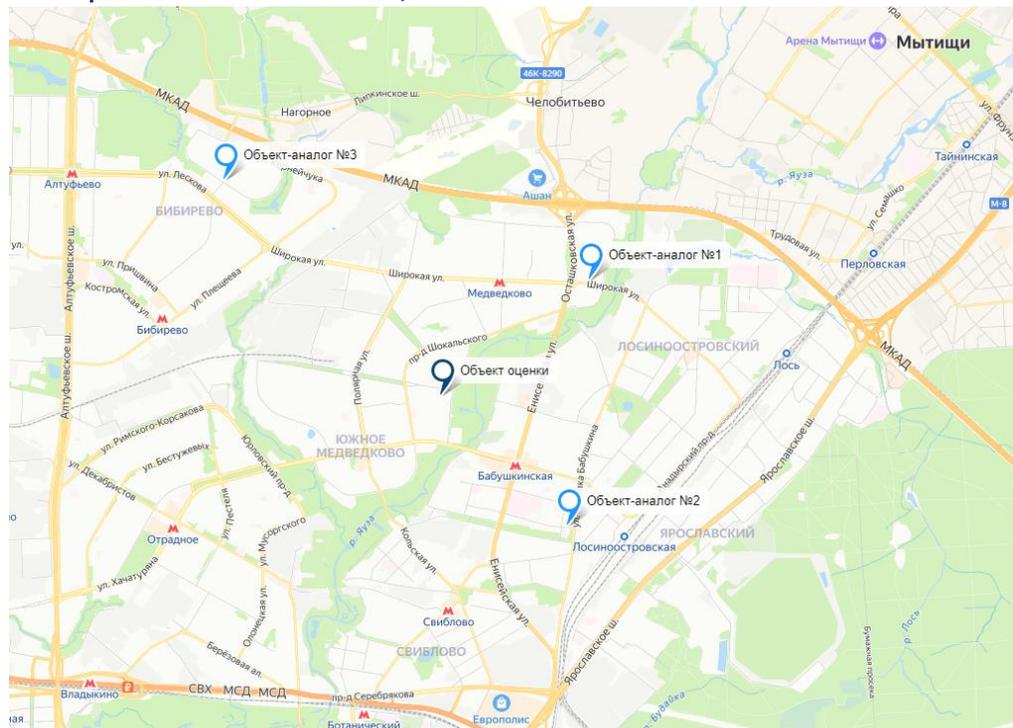
- В соответствии с п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

#### ▶ Доходный подход

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



## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А

Объект-аналог №1: Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Широкая ул., 29

Объект-аналог №2: Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Лётчика Бабушкина, 15

Объект-аналог №3: Москва, СВАО, р-н Бибирево, Белозерская ул., 11Г

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость оцениваемого объекта определялась методом корректировок (методом сравнения продаж), путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение 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

## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Широкая ул., 29	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Лётчика Бабушкина, 15	Москва, СВАО, р-н Бибирево, Белозерская ул., 11Г
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2 926,8	771,4	1 757,5	3 446,0
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	255,0	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	771,4	1 502,5	1 723,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	1 723,0
<b>Тип объекта</b>	встроенно-пристроенное помещение	отдельстоящее здание	встроенно-пристроенное помещение	отдельстоящее здание
<b>Этаж расположения</b>	1-2 этажи, подвал	1 этаж	1 этаж, цоколь	1-2 этажи
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	14.04.2023	14.04.2023	14.04.2023	14.04.2023
<b>Цена за объект, руб., с НДС</b>		162 700 000	260 000 000	624 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>		210 915	147 937	181 080
<b>Контакты</b>		7 966 138-57-45	7 (915) 150-44-88	7 (495) 220-14-83
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271440737/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271440737/</a>	<a href="https://moscowbrokers.ru/commercial_realty/rental_business/realty2251/eskaya_nedvizhimost/prodam_torgovo">https://moscowbrokers.ru/commercial_realty/rental_business/realty2251/eskaya_nedvizhimost/prodam_torgovo</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommerch">https://www.avito.ru/moskva/kommerch</a>

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание:\* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 6

## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>210 915</b>	<b>147 937</b>	<b>181 080</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	14.04.2023	14.04.2023	14.04.2023	14.04.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(12,45%)	(12,45%)	(12,45%)
<b>Местоположение</b>	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Широкая ул., 29	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Лётчика Бабушкина, 15	Москва, СВАО, р-н Бибирево, Белозерская ул., 11Г
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Ближайшее метро</b>	в 1,3 км от м. Бабушкинская	1 км от м. Медведково	1,3 км от м. Бабушкинская	1,7 км от м. Алтуфьево
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности	в транспортной доступности
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		(7,0%)	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(13,6%)	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 926,8	771,4	1 757,5	3 446,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(17,0%)	(7,0%)	2,0%
<b>Тип объекта</b>	встроенно-пристроенное помещение	отдельностоящее здание	встроенно-пристроенное помещение	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		(3,0%)	-	(3,0%)
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	255,0	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	771,4	1 502,5	1 723,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	1 723,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(11,0%)	(9,0%)	(7,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00

66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

Страница 38 из 115

Financial

Consulting

Group



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком			
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>106 316</b>	<b>109 612</b>	<b>145 875</b>
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>106 316</b>	<b>109 612</b>	<b>145 875</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торговлю), %</i>		51,6%	16,0%	12,0%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,117	0,378	0,504
<b>Удельное значение, руб./кв. м с НДС</b>		<b>127 516</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>		<b>373 215 000</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, без НДС</b>		<b>311 013 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты, которые использовались в качестве объектов-аналогов, представлены к продаже с сопоставимыми условиями относительно Объекта оценки, корректировка на особые условия не применялась
- ▶ **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 объявлении ценах предложений. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, АВМ-Group, от 01.01.2023 г., стр. 53). Таким образом, коэффициент корректировки на тип цены составил минус 12,45%

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся между ТТК и МКАД, располагаются в Северо-восточном административном округе г. Москвы, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей жилой застройкой, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** Объект оценки и объекты-аналоги расположены в различной доступности от метро, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2023 г., стр. 54). Расчет корректировки приведен в таблице далее

### Корректировка на удаленность от метро

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ближайшее метро	в 1,3 км от м. Бабушкинская	1 км от м. Медведково	1,3 км от м. Бабушкинская	1,7 км от м. Алтуфьево
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности	в транспортной доступности
Коэффициент корректировки		0,93	1,00	1,00
<b>Корректировка, %</b>		<b>-7,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на 1-ю линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 расположены на 1-й линии застройки не крупной второстепенной улицы, а объект-аналог №1 расположен на 1-й линии магистральной улицы, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2023 г., стр. 55). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 13,6%, рассчитанная следующим образом:  $(1,08/1,25-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2023 г., стр. 56). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения в г. Москве имеет следующий вид:  $Y = 1,8517 * X^{-0,142}$ . Подробный расчет корректировки приведен далее

### Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	771,4	1 757,5	3 446,0
Удельная цена	0,60	0,72	0,64	0,58
<b>Корректировка, %</b>		<b>-17,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>2,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объект-аналог №2 представляют собой встроенно-пристроенные нежилые помещения свободного назначения, а объекты-аналоги №1 и №3 – отдельностоящие здания свободного назначения, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2023 г.). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила минус 3%, рассчитанная следующим образом:  $(0,97/1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 331, табл. 283, данные по состоянию на февраль 2022 г.)
- ▶ 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 0,76
- ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,90
- ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,79

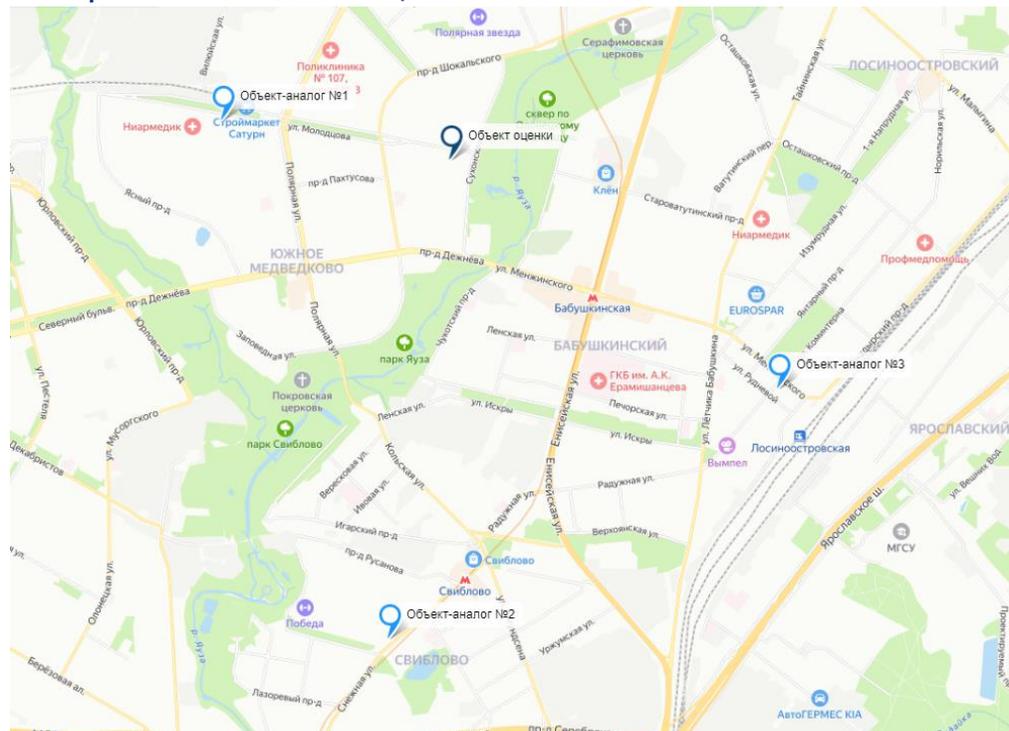
Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Общая площадь, кв. м	2926,8	771,4	1 757,5	3 446,0
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	255,0	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	771,4	1 502,5	1 723,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	1 723,0
Доля помещений в подвале	0,46	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,15	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,51	1,00	0,85	0,50
Доля помещений выше 1-го этаже	0,04	0,00	0,00	0,50
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,76			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,90			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,89	1,00	0,97	0,95
<b>Корректировка, %</b>		<b>-11,0%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>-7,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала):** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, сопоставимы по данному показателю, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, имеют отдельный вход, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип парковки:** Объект оценки, так же как все объекты-аналоги обеспечены стихийной парковкой, 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 состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки Объекта оценки и объектов-аналогов. У Объекта оценки и у всех объектов-аналогов отделка в хорошем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется



## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А

Объект-аналог №1: Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 21

Объект-аналог №2: Москва, СВАО, р-н Свиблово, Снежная ул., 13к1

Объект-аналог №3: Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Коминтерна, 20/2

## 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 2 926,8 кв. м
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком

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

- ▶ Расчет величины ставки аренды оцениваемого объекта площадью 2 926,8 кв. м производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Оцениваемый объект представляет собой помещение различной этажности: подвал, 1-й этаж, 2-й этаж. Расчет ставки аренды проводился для помещений 1-го этажа. Ставка аренды помещений, расположенных на остальных этажах была получена путем введения соответствующей корректировки
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектами-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с помещениями оцениваемого объекта
- ▶ Величина ставки аренды оцениваемого объекта была рассчитана на базе среднего относительного показателя цены: руб./кв. м/год
- ▶ Расчет величины ставки аренды приведен в таблице далее

## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 21	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Снежная ул., 13к1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Коминтерна, 20/2
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2 926,8	130,0	126,00	100,0
<b>Этаж расположения</b>	условно 1-й этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Тип объекта</b>	встроено-пристроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<b>Наличие витринных окон</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Дата предложения</b>	14.04.2023	14.04.2023	14.04.2023	14.04.2023
<b>Условия аренды</b>	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
<b>Ставка аренды, руб./мес, с НДС</b>		275 000	460 000	250 000
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		25 385	43 810	30 000
<b>Контакты</b>		+7 (916) 520-28-36	+7 (985) 565-01-32	+7 (916) 318-11-52
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240332406/">https://www.cian.ru/rent/commercial/240332406/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282289172/">https://www.cian.ru/rent/commercial/282289172/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2747858990">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2747858990</a>

Источники:

Анализ Исполнителя

\* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 6

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 43 из 115



Расчет арендной ставки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>25 385</b>	<b>43 810</b>	<b>30 000</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		25 385	43 810	30 000
<b>Дата предложения</b>	14.04.2023	14.04.2023	14.04.2023	14.04.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(12,84%)	(12,84%)	(12,84%)
<b>Местоположение</b>	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 21	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Снежная ул., 13к1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Коминтерна, 20/2
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Ближайшее метро</b>	в 1,3 км от м. Бабушкинская	2,43 км от м. Бибирево	500 м от м. Свиблово	1,2 км от м. Бабушкинская
<i>Удаленность от метро</i>	в транспортной доступности	в транспортной доступности	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		-	(16,0%)	(7,0%)
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	(17,0%)	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 926,8	130,0	126,0	100,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
<b>Тип объекта</b>	встроенно-пристроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		4,3%	4,3%	4,3%

Источники: Анализ Исполнителя



## Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Этаж расположения</b>	условно 1-й этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Соотношение площадей:</b>				
Площадь подвала, кв. м		-	-	-
Площадь цоколя, кв. м		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 926,8	130,0	126,0	100,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м		-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком			
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год</b>		<b>23 077</b>	<b>27 767</b>	<b>25 363</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю с учетом корректировки на торг, %</i>		17,1%	50,1%	24,1%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,487	0,167	0,346
<b>Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>24 649</b>		

Источник: Анализ Исполнителя

## Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду помещений

Этаж расположения	Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Ставка аренды для помещений 1-го этажа, руб./кв. м/год, с НДС	Корректировка на этаж	Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Потенциальный валовый доход, руб./год, с НДС
2 этаж	105,8	94,2	24 649	0,97	23 910	2 251 397
1 этаж	1 483,3	1 320,1	24 649	1,00	24 649	32 540 455
Подвал	1 337,7	1 190,6	24 649	0,75	18 487	22 009 725
<b>Итого</b>	<b>2 926,80</b>	<b>2 546,30</b>				<b>56 801 576</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

Страница 45 из 115

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:** величина ставки аренды Объекта оценки и аналогов рассчитывалась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, корректировка на особые условия не применялась
- ▶ **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. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2023 г., стр. 53). Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 12,84%

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в Северном и северо-восточном административных округах г. Москвы, располагаются в соседних районах, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей жилой застройкой, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, 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 01.01.2023 г., стр. 54). Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 16%, рассчитанная следующим образом:  $(0,84-1)*100\%$ . Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 7%, рассчитанная следующим образом:  $(0,93-1)*100\%$

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1,3 расположены на 1-й линии второстепенных улиц, а объект-аналог №2 – на 1-й линии магистральной улицы, в связи с чем требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2023 г.). Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 17,0%, рассчитанная следующим образом:  $(0,83-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** по данным поэтажного плана по состоянию на 01.03.2006 г., Объект оценки имеет несколько входных групп. Объекты-аналоги также имеют несколько входных групп (по данным представителей продавцов и поэтажной экспликации в объявлениях), в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** у оцениваемого объекта оценивается площадь условно 1-го этажа. Помещение представляет собой торговое помещение, смешанной планировки. Помещение можно сдавать несколькими блоками с отдельными входами (согласно данным поэтажной экспликации и данным осмотра, оцениваемое помещение имеет несколько входных групп). Таким образом, возможны разные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки представляет собой встроенно-пристроенные нежилые помещения свободного назначения, а все объекты-аналоги – встроенные помещения, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2023 г.). Корректировка для всех аналогов составила плюс 4,3% рассчитанная следующим образом:  $(0,97/0,93-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на этаж:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 332, табл. 285, данные по состоянию на февраль 2022 г.)



- 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:

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

где

- $K_{\text{оц}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
  - ▶ Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,75
  - ▶ Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,97
  - ▶ Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,79

- ▶ **Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала):** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, сопоставимы по данному показателю, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки, так же как все объекты-аналоги обеспечены стихийной парковкой, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с сопоставимым уровнем отделки, следовательно применение корректировки не требуется

## Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 926,8	130,0	126,00	100,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 926,8	130,0	126,0	100,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,75			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,97			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **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



## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой 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
- ▶ Удельный базовый показатель справедливой стоимости арендной ставки 1 кв. м был рассчитан для помещений 1-ого этажа общей площадью 1 483,3 кв. м. Для перехода к удельным показателям справедливой стоимости остальных помещений Исполнитель использовал корректировки на этаж расположения

- ▶ Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 332, табл. 285, данные по состоянию на февраль 2022 г.):

- Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,75
- Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,97
- Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,79

- ▶ При расчете ПВД также учитывалась арендопригодная площадь объекта. Данный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2023 г.). Доля арендопригодной площади в торговых зданиях и помещениях, построенных до 1992 г., составляет 0,89

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2023 г., стр. 58, табл. 11). Величина процента недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения в г. Москве составляет 12,12%

## 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 49 917 225 руб./год с НДС (56 801 576 \* (1-12,12%))

## Прогноз расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СПК-2023, стр. 104, табл. 60), к операционным расходам относятся: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. В связи с этим, при расчете операционных расходов Исполнителем из состава операционных расходов были выделены коммунальные и эксплуатационные расходы
- ▶ В рамках данного анализа к расчету принимается величина операционных и эксплуатационных расходов для помещений торгового назначения класса С. Операционные расходы (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных затрат) составили 2 092 руб./кв. м с НДС (6 790 – 4 698), общая сумма операционных расходов составила 6 122 866 руб. в год (2 092 руб./кв. м \* 2 926,8 кв. м)

### Операционные расходы для помещений свободного назначения класса С

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	2 926,8
Операционные расходы, руб./кв. м с НДС	6 790
Эксплуатационные расходы (с учетом коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС	4 698
Операционные расходы (без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов), руб./кв. м с НДС	2 092
<b>Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов), руб. с НДС в год</b>	<b>6 122 866</b>

Источники: Анализ Исполнителя



## Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

► При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

- $R_{об}$  – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$  – безрисковая ставка дохода
- $R_p$  – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$  – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$  – премия за инвестиционный менеджмент

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки среднее значение за последние 18 месяцев доходности рублевых гособлигаций РФ. Средняя доходность по ним составила 9,27%

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

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2023 г., стр. 59). Средний срок экспозиции для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в Московском регионе составляет 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,64%

## Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		6	2	-	-	-
Взвешенный итог		6	4	-	-	-
Сумма		10				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,25				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>1,25%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 49 из 115



- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,16%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,27%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	4,64%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>16,16%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$  - норма возврата капитала
- $R$  - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- $k$  – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 34 года (2023 год – 1989 год). Соответственно, оставшийся срок равен 66 лет (100 лет – 34 года)
- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,0008222%

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	1989
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2023
Оставшийся срок службы, лет	66
Ставка дисконтирования, %	16,16%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,0008222%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2024 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 коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2023 г., стр. 58) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 10,10% до 14,29%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 12,16% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,27%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	4,64%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>16,16%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,0008222%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>12,16%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	56 801 576
Недозагрузка, %	12,12%
Действительный валовый доход	49 917 225
Операционные расходы	6 122 866
Чистый операционный доход	43 794 359
Ставка капитализации, %	12,16%
<b>Справедливая стоимость, руб. с НДС</b>	<b>360 143 000</b>
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>	<b>300 119 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая часть</b>	<b>4</b>
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	<b>14</b>
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	<b>18</b>
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	<b>30</b>
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам</b>	<b>52</b>
<b>Приложения</b>	<b>53</b>



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

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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	311 013 000	0,5	
Доходный	300 119 000	0,5	
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>305 570 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обоснованно не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на Дату оценки составила:

**305 570 000 (Триста пять миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей, без НДС, округленно.**



	стр.
<b>Приложения</b>	
1. Полисы страхования ответственности	54
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	55
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	56
4. Фотографии Объекта оценки	57
5. Копии предоставленных документов	63
6. Информация из сети Интернет	96
7. Дополнительные материалы и расчеты	107



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/20156/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
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.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	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.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	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.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	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.	
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	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.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	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).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО "Группа Финансового Консультирования"	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.	

Договор (Первичный/Проложенный) - 0991R/776/010519  
 Исл. Кушнир О.В., +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

<b>ПОЛИС №0991R/776/40862/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	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.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	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.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	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 2023 г. по 31 декабря 2023 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 заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	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).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> 	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование» 	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
 66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

Страница 54 из 115

Financial

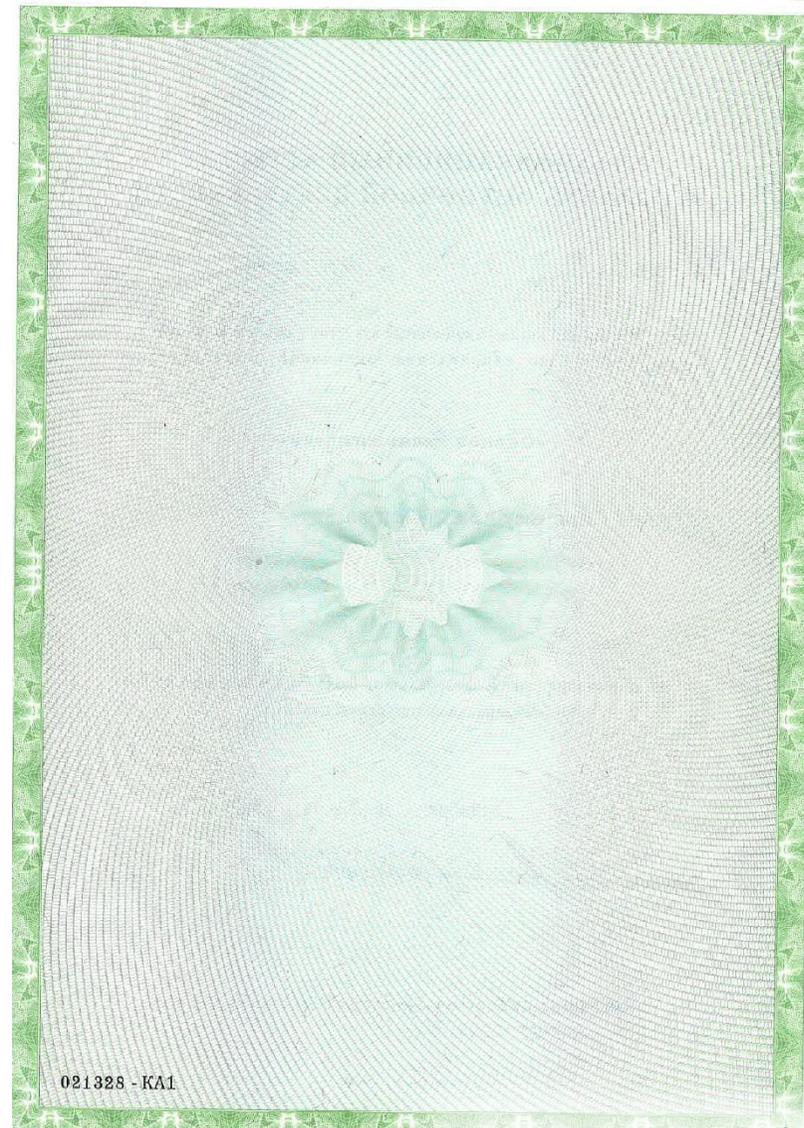
Consulting Group





Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 55 из 115





Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 56 из 115



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



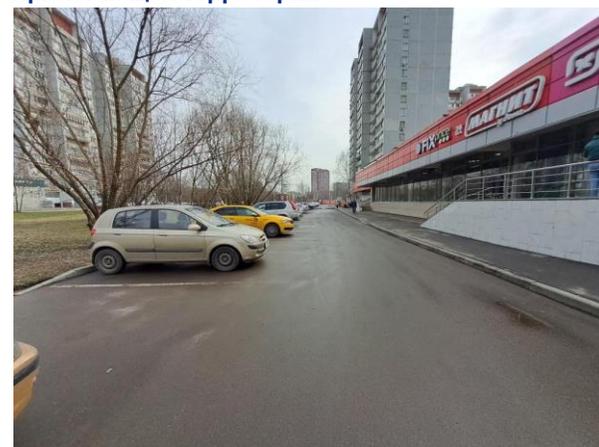
Фасад здания



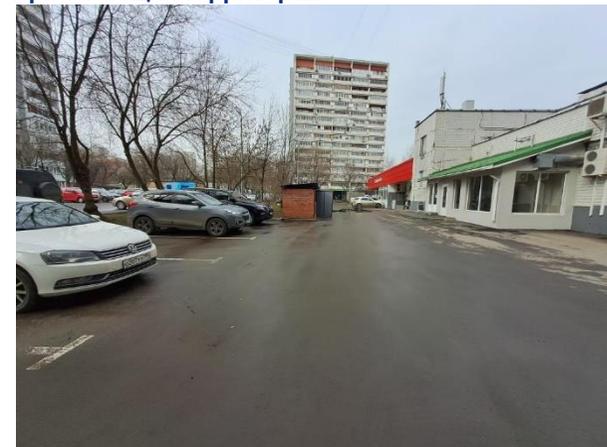
Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



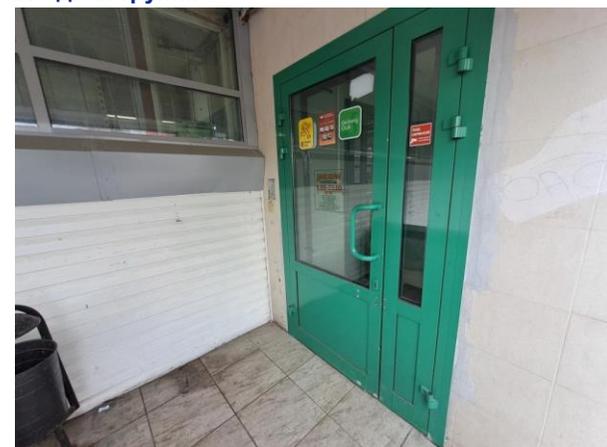
Информационный указатель



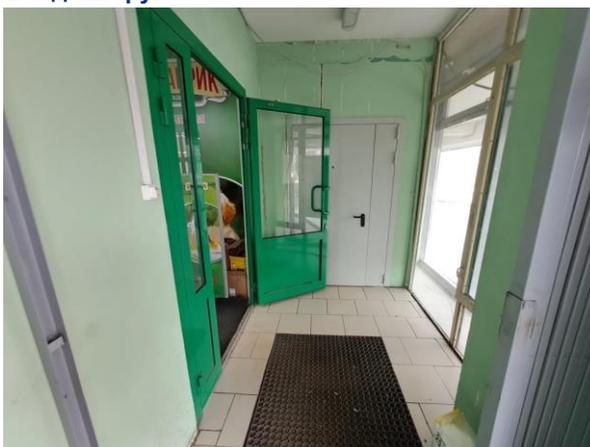
Входная группа



Входная группа



Входная группа



Входная группа (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



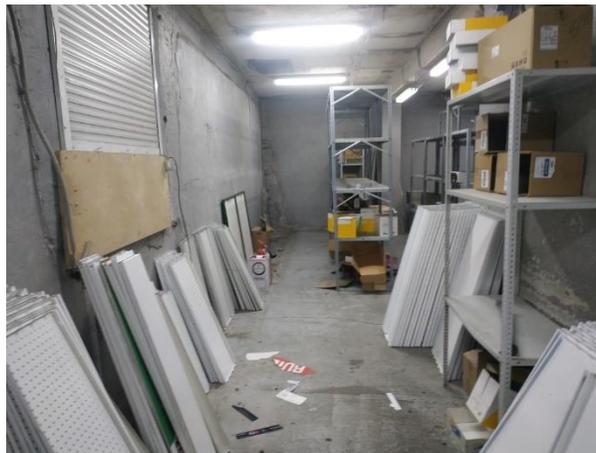
Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 59 из 115



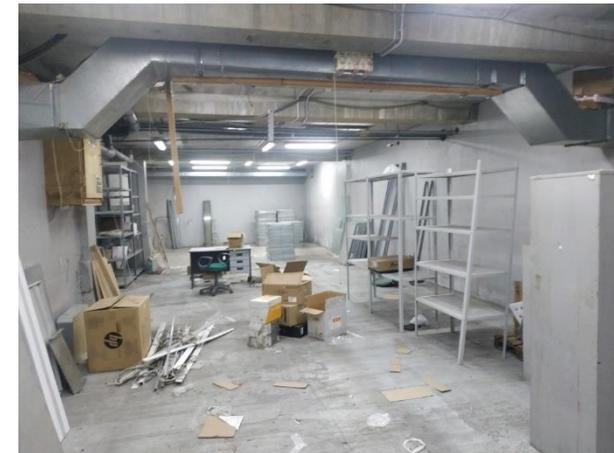
Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 60 из 115



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



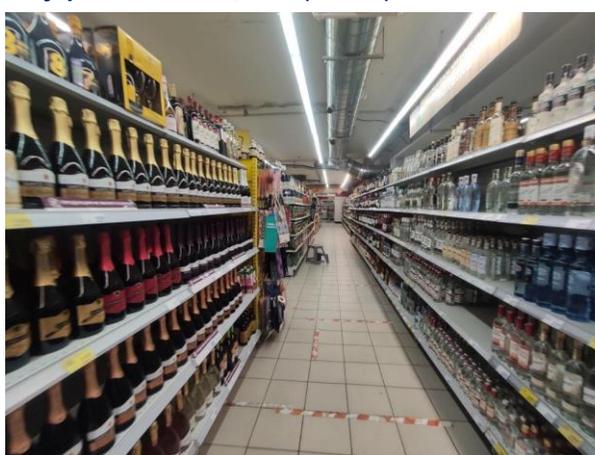
Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 61 из 115



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 62 из 115

Financial  
Consulting  
Group



Выписка из ЕГРН №99/2020/324918438 от 14.04.2020 г.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>14.04.2020 № 99/2020/324918438</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:02:0004008:4817</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:02:0006004
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 139191, Инвентарный номер: 3132/
Адрес:	г.Москва, ул.Сухонская, д.7А
Площадь:	2926.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	131175634.57

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 63 из 115

Financial

Consulting  
Group

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>14.04.2020 № 99/2020/324918438</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:02:0004008:4817</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0006004:1010
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>14.04.2020 № 99/2020/324918438</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:02:0004008:4817</b>	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Номер помещения: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 12, 12а, с 13 по 20, 20а, 20б, 20в, 20г, 20д, 20е, 20ж, 20з, 20и, с 21 по 36, 36а, с 37 по 41, 41а, с 42 по 45; этаж 1, помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 3а, с 4 по 6, 6а, с 7 по 19, 19а, 19б, 19в, 19г, с 20 по 23, 23а, 24, 24а, 24б, 25, 26, 26а, 27, 27а, с 28 по 34, 34а, 34б, с 35 по 41; этаж 2, помещение I - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>	
Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>	
<b>14.04.2020 № 99/2020/324918438</b>		
Кадастровый номер:	<b>77:02:0004008:4817</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимость "АКТИВО ШЕСТЬ"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77:02:0004008:4817-77/002/2017-14 от 22.12.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	05.06.2017
	номер государственной регистрации:	77:02:0004008:4817-77/009/2017-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.04.2017 по 15.04.2027 года включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор от 25.04.2017 №МеФ_с/26568/17
	вид:	Доверительное управление, г.Москва, ул.Сухонская, д.7А, кад.№ 77:02:0004008:4817, Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 926, 8 кв.м., этаж: подвал, 1, 2
	дата государственной регистрации:	22.12.2017
	номер государственной регистрации:	77:02:0004008:4817-77/002/2017-15
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.06.2017 по 31.12.2031
3.1.2.	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 ЗПИФ "АКТИВО ШЕСТЬ" от 02.05.2017; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 21.11.2017 №Т1-53-22-02/49834
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	

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

Страница 66 из 115



8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
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:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 19.04.2006 г.

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное УБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3231/8 Лигер -  
по состоянию на 3.06.2004 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	25323		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Сухонская ул.		
Дом	7А	Корп.	- Строение -
Функциональное назначение	жилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.)	9759,9	Количество квартир	125
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	2903,2	Материал стен	блочные
лестничных клеток	416,0	Год постройки	1989
технического подполья технического этажа	1063,5	Этажность (без учета подвальных этажей)	16
вент. камер	101,7	Подвальных этажей	1, в т.ч. техподполье
других помещений	1322,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2394,2
Площадь застройки (кв.м.)	2407	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	3652,8	Нежилая площадь (кв.м.)	2926,8

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Ф-Центр" площадь 2186.6 кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	2926,8	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	2926,8
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	2926,8

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник Ярошук Л.С. 19.04.2006 Подпись 

Исполнитель Мелвилева О.В. 19.04.2006 Подпись 



Экспликация от 28.06.2013 г.

Северо-Восточное ТЭТИ  
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Сухонская ул., 7А

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговое  
Последнее обследование 1.03.2006  
Распространение проекта от 14.03.2005 N 142-СН

стр. 1  
ф.25

**Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы**

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь					Площадь помещений вспомогаг. использ. (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
п	1	служебное	48,9		48,9		прочая	308	
	2	служебное	17,1		17,1		прочая	308	
	3	служебное	22,2		22,2		прочая	308	
	4	служебное	5,9		5,9		прочая	246	
	5	служебное	15,3		15,3		прочая	308	
	6	служебное	67,1		67,1		прочая	308	
	7	служебное	56,9		56,9		прочая	309	
	8	служебное	3,6		3,6		прочая	309	
	9	кабинет	27,6	27,6			торгов.	308	
	10	склад	103,1	103,1			складс.	308	
	11	пом. подсобное	26,5		26,5		торгов.	308	
	12	пом. подсобное	8,3		8,3		торгов.	308	
	12а	пом. подсобное	9,0		9,0		торгов.	308	
	13	кабинет	22,8	22,8			торгов.	308	
	14	коридор	20,0		20,0		торгов.	308	
	15	склад	109,9	109,9			складс.	308	
	16	пом. подсобное	28,7		28,7		торгов.	308	
	17	кабинет	33,8	33,8			торгов.	308	
	18	коридор	20,4		20,4		торгов.	308	
	19	коридор	19,0		19,0		торгов.	308	
	20	коридор	64,0		64,0		торгов.	308	
	20а	шкаф встроенный	0,6		0,6		торгов.	308	
	20б	шкаф встроенный	1,1		1,1		торгов.	308	
	20в	шкаф встроенный	1,2		1,2		торгов.	308	
	20г	шкаф встроенный	1,4		1,4		торгов.	308	
	20д	шкаф встроенный	1,1		1,1		торгов.	308	
	20е	шкаф встроенный	1,2		1,2		торгов.	308	
	20к	кладовая	4,2		4,2		складс.	308	
	20з	шкаф встроенный	0,4		0,4		торгов.	308	
	20и	шкаф встроенный	0,5		0,5		складс.	308	
	21	пом. подсобное	11,1		11,1		торгов.	308	
	22	камера холодит.	5,1	5,1			торгов.	308	
	23	кладовая	8,9		8,9		торгов.	308	
	24	кухня	26,5	26,5			торгов.	308	
	25	столовая	65,9	65,9			торгов.	308	
	26	уборная	1,2		1,2		торгов.	320	
	27	уборная	1,2		1,2		торгов.	320	
	28	уборная	1,2		1,2		торгов.	320	
	29	умывальная	4,8		4,8		торгов.	320	
	30	уборная	1,4		1,4		торгов.	320	
	31	уборная	1,1		1,1		торгов.	320	



02 22 13 0006434

По адресу: Сухонская ул., 7А

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогаг. использ. (с коэф.)		Высота	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
			основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
	32	умывальная	5,3		5,3		торгов.	320	
	33	кладовая	5,7		5,7		торгов.	320	
	34	кладовая	5,7		5,7		торгов.	320	
	35	коридор	59,3		59,3		торгов.	320	
	36	пом. подсобное	21,3		21,3		прочая	303	
	36а	пом. подсобное	5,4		5,4		прочая	217	
	37	пом. подсобное	4,4		4,4		прочая	302	
	38	пом. подсобное	8,1		8,1		прочая	302	
	39	пом. подсобное	9,2		9,2		прочая	302	
	40	пом. подсобное	88,8		88,8		прочая	218	
	41	пом. подсобное	12,2		12,2		прочая	218	
	41а	шкаф встроенный	0,4		0,4		прочая	218	
	42	пом. подсобное	8,3		8,3		прочая	218	
	43	пом. подсобное	40,0		40,0		торгов.	218	
	44	склад	140,3	140,3			складс.	307	
	45	склад	53,1	53,1			складс.	307	
Итого по помещению			1337,7	597,0	740,7				
---Нежилые помещения всего			1337,7	597,0	740,7				
в т.ч. Торговые			531,5	190,6	340,9				
Складские			411,1	406,4	4,7				
Прочие			395,1		395,1				



По адресу: Ореховская ул., 7А

стр. 3

Помещение N I Тип: Торговые  
Последнее обследование 1.03.2006  
Распоряжение префекта  
от 14.03.2005 N 142-СН

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	28,7	28,7				290	
	2	коридор	11,8		11,8				
	2а	коридор	14,8		14,8				
	3	склад	70,0	70,0					
	3а	пом. подсобное	4,2		4,2				
	4	склад	73,3	73,3					
	5	склад	56,2	56,2					
	6	склад	30,8	30,8					
	6а	пом. подсобное	10,4		10,4				
	7	коридор	72,6		72,6				
	8	дебаркадер	73,2		73,2				
	9	склад	8,2	8,2					
	10	кабинет	5,7	5,7					
	11	умывальная	1,6		1,6				
	12	уборная	1,6		1,6				
	13	кладовая	3,5		3,5				
	14	кабинет	15,1	15,1					
	15	комната охраны	5,9	5,9					
	16	санузел	2,8		2,8				
	17	уборная	1,6		1,6				
	18	умывальная	1,6		1,6				
	19	кабинет	24,0	24,0					
	19а	шкаф встроенный	0,5		0,5				
	19б	шкаф встроенный	0,5		0,5				
	19в	шкаф встроенный	0,3		0,3				
	19г	шкаф встроенный	0,4		0,4				
	20	кабинет	19,4	19,4					
	21	кабинет	13,9	13,9					
	22	кабинет	13,7	13,7					
	23	тамбур	3,0		3,0				
	23а	тамбур	39,7		39,7				
	24	коридор	11,3		11,3				
	24а	пом. подсобное	1,5		1,5				
	24б	лестница	12,4		12,4				
	25	электрощитовая	11,5		11,5				
	26	кабинет	10,4	10,4					
	26а	кабинет	2,6	2,6					
	27	кабинет	9,7	9,7					
	27а	кабинет	10,3	10,3					
	28	кабинет	18,6	18,6					
	29	кабинет	10,3	10,3					
	30	касса	10,5	10,5					
	31	зал торговый	430,3	430,3					
	32	кабинет	10,5	10,5					
	33	кабинет	22,0	22,0					
	34	кабинет	24,6	24,6					
	34а	коридор	65,0		65,0				
	34б	кладовая	2,2		2,2				
	35	кабинет	16,5	16,5					
	36	кабинет	22,8	22,8					

По адресу: Ореховская ул., 7А

стр. 4

Помещение N I (гиперпомещение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	37	кабинет	21,1	21,1				торгов.	
	38	кабинет	32,8	32,8				торгов.	
	39	зал торговый	80,8	80,8				торгов.	
	40	кабинет	24,9	24,9				торгов.	
	41	тамбур	11,7		11,7			торгов.	
Итого по помещению			1483,3	1123,6	359,7				
---Нежилые помещения всего			1483,3	1123,6	359,7				
в т.ч. Торговые			1230,2	885,1	345,1				
Складские			253,1	238,5	14,6				

Помещение N I Тип: Торговые  
Последнее обследование 1.03.2006  
Распоряжение префекта  
от 14.03.2005 N 142-СН

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		
			в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.
2	1	лаборатория	37,6	37,6				торгов.
	2а	лаборатория	40,9	40,9				торгов.
	2	коридор	4,5		4,5			торгов.
	2а	пом. подсобное	2,7		2,7			торгов.
	3	кабинет	14,5	14,5				торгов.
	4	коридор	5,6		5,6			торгов.
Итого по помещению			105,8	93,0	12,8			
---Нежилые помещения всего			105,8	93,0	12,8			
в т.ч. Торговые			105,8	93,0	12,8			
Итого			2926,8	1813,6	1113,2			
---Нежилые помещения всего			2926,8	1813,6	1113,2			
в т.ч. Торговые			1867,5	1168,7	698,8			
Складские			664,2	644,9	19,3			
Прочие			395,1		395,1			

Проверено, пронумеровано и  
определено печатью 2 листов

Северо-Восточное  
Административное бюро  
Мериториальное бюро  
Генерального управления  
Городской администрации  
города Москвы

Экспликация на 4 страницах

28.06.2013 г.

Исполнитель

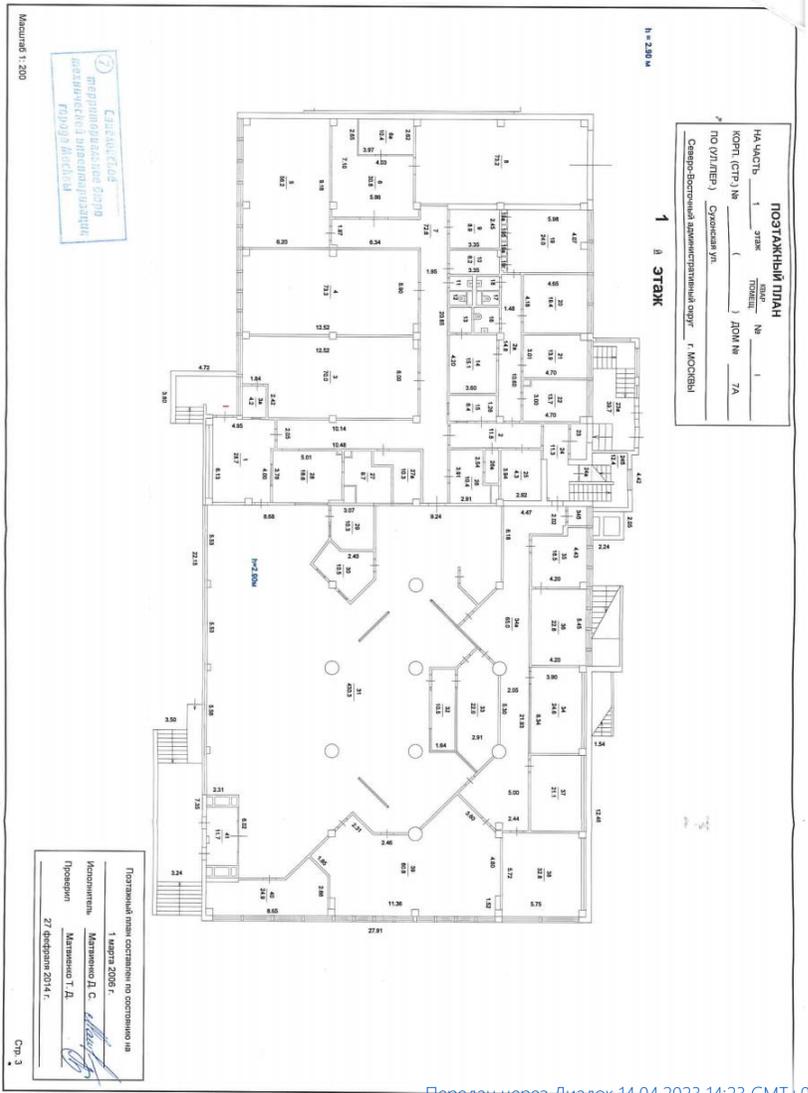
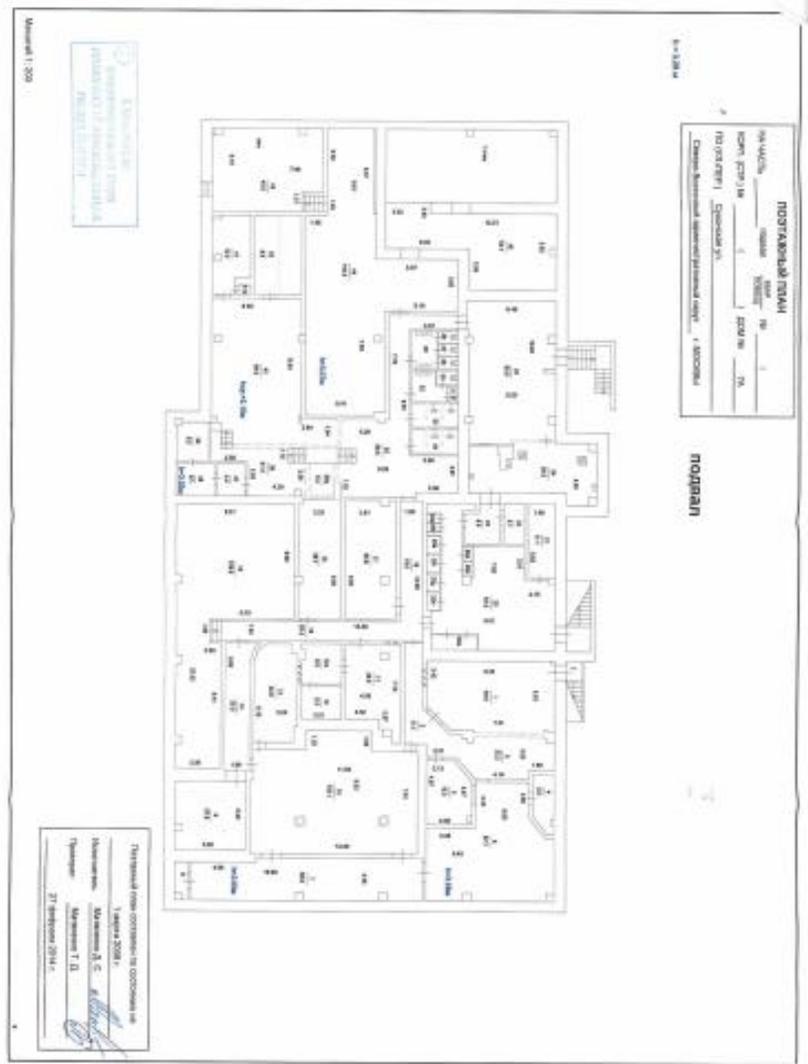
*ИИИ*

Васильева Е.В.

33 22 300610



Поэтажный план по состоянию на 01.03.2006 г.



Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

Страница 71 из 115

Financial Consulting Group



Договор №МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

НА ЧАСТЬ 2 этаж КВАР. № 1  
 ПОМЕЩ. № 1  
 КОРП. (СТР.) №            (            ) ДОМ № 7А  
 ПО (УЛ./ПЕР.) Сухонская ул.  
 Северо-Восточный административный округ г. МОСКВЫ

**2 й этаж**

h = 2.15 м

Масштаб 1: 200

Позтажний план составлен по состоянию на  
 1 марта 2006 г.

Исполнитель Матвиенко Д. С.  
 Проверил Матвиенко Т. Д.  
 27 февраля 2014 г.

Специализированная фирма  
 техническая инжиниринговая  
 группа Москва

**ДОГОВОР № МсФ\_с/26568/17**

г. Москва «25» апреля 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР»**, ОГРН 1027739279369 ИНН 7709164114, местонахождение (адрес) : г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А, в лице Директора Короткевича Александра Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**Акционерное общество «ТАНДЕР»**, ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, д.185, в лице Зайчкова Виталия Васильевича, 08.11.1983 года рождения, место рождения — гор. Нижний Тагил Свердловской обл., пол — мужской, гражданство — Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 16 922364, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Обручевский 20.01.2017 года, код подразделения 770-120, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, кв-л Юго-Запада 38, к. 1 кв. 405 , действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности 23АА6947377 от «28» февраля 2017г., в реестре за №7-1277, удостоверенной Мазуровой Галиной Георгиевной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

именуемые далее при совместном упоминании «Стороны», считая достигнутым соглашение обо всех существенных условиях, заключили договор аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Арендодателя, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях Договора предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем Объект:  
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2926,8 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул Сухонская, д.7А Здание, в котором находится Объект, именуется в дальнейшем «Здание».

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте содержатся в выписке из технического паспорта , изготовленном Северо-Восточным ТБТИ г. Москвы по состоянию на «28» июня 2013 г.

1.3. Объект будет использоваться Арендатором для организации розничной торговли продовольственными товарами, а также иными сопутствующими смешанными группами товаров, в том числе алкогольной и спиртосодержащей продукцией, с возможностью размещения административных, складских и подсобных помещений, оказания услуг.

1.4. Договор заключается на срок с даты подписания настоящего договора по "15" апреля 2027 года включительно.

1.5. Арендатор уведомлен о том, что Объект обременен залогом в пользу Акционерного общества коммерческий банк "Флора-Москва", ИНН: 7744000197, о чем в ЕГРН сделана запись, регистрации №77:02:0004008:4817-77/002/2017-1.  
 Арендодатель гарантирует предоставление Арендатору оригинала письменного согласия Залогодержателя на передачу Объекта в аренду на предусмотренных настоящим Договором условиях в течение 10 дней после подписания Договора.

**2. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ, ГАРАНТИИ**

2.1. Арендодатель заверяет Арендатора о следующих обстоятельствах, имеющих значение для Арендатора, из которых Арендатор исходит при заключении Договора и на которые будет полагаться

Арендодатель:

Арендатор:

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 1



при исполнении Договора:
<p><b>2.1.1.</b> Объект в течение всего срока аренды будет обеспечен коммунальными услугами, необходимыми для его использования, в объемах, указанных в п.4.1.3. Договора.</p> <p>Имеется техническая и юридическая возможность для обеспечения Объекта коммунальными услугами в указанных объемах, о чем у Арендодателя имеются подтверждающие документы.</p> <p>У Арендодателя заключены и своевременно будут продлеваться договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Объекта и Здания организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, сезонного отопления), не имеется и не будет иметься задолженности по оплате коммунальных услуг.</p>
<p><b>2.1.2.</b> Объект в течение всего срока аренды будет обеспечен исправными сетями инженерных коммуникаций, позволяющими обеспечивать Объект коммунальными услугами в указанных в Договоре объемах. В случае отсутствия системы водоотведения будет обеспечено устройство локальных очистных систем в необходимых объемах.</p>
<p><b>2.1.3.</b> Здание в течение всего срока будет находиться в надлежащем техническом, санитарно-эпидемиологическом состоянии, будет соответствовать требованиям законодательства в области пожарной безопасности.</p>
<p><b>2.1.4.</b> Объект в течение всего срока аренды будет обеспечен подъездными путями к Объекту, зоне разгрузки/погрузки. Будет иметься свободный доступ к Объекту, местам общего пользования, зоне разгрузки/погрузки. К Объекту прилагает автопарковка.</p>
<p><b>2.1.5.</b> Объект на момент подписания Договора не подарен, не обещан, свободен от долгов (за исключением обременения залогом), не подлежит удержанию, в споре и под запретом (арестом) не состоит; не является объектом/предметом предварительных договоров аренды и договоров аренды, не является объектом культурного наследия/выявленным объектом культурного наследия, свободен от любых прав третьих лиц и иных обременений, не оговоренных в Договоре, право Арендодателя на Объект не оспаривается, отсутствуют основания для оспаривания права Арендодателя.</p>
<p><b>2.1.6.</b> В течение всего срока аренды не будут предъявлены претензии, заявлены иски, а равно отсутствуют основания для предъявления претензий и заявления исков в связи с перепланировкой, реконструкцией Объекта, выполненной до заключения Договора.</p>
<p><b>2.1.7.</b> На момент заключения Договора Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Договора ВАМ (МКИ) № 15689 купли-продажи имущества от "22" июня 2001 г. со Специализированным государственным унитарным предприятием (СГУП) по продаже государственного и муниципального имущества города Москвы, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Едином государственном реестре недвижимости) «03» сентября 2001г. сделана запись регистрации №77-01/02-005/2001-2750. На момент заключения Договора Объект учтен на балансе Арендодателя.</p>
<p><b>2.1.8.</b> Арендодатель не находится в любой из стадий реорганизации, банкротства, ликвидации, не имеет ограничений на осуществление хозяйственной деятельности, имеет необходимые финансовые ресурсы для исполнения обязательств, компетенция органов управления юридического лица определяется уставом и в юридическом лице не утверждались внутренние документы, регулирующие деятельность органов управления юридического лица, трудовой договор единичного исполнительного органа юридического лица не содержит ограничений компетенции, которая закреплена в уставе.</p>
<p><b>2.1.9.</b> Арендодатель не представлял в Единый государственный реестр недвижимости заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения Объекта без его личного участия.</p>
<p><b>2.1.10.</b> На момент заключения настоящего Договора Объект аренды соответствует требованиям законодательства о государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции.</p>
<p><b>2.1.11.</b> Объект в течение всего срока аренды будет соответствовать требованиям законодательства об</p>

Договор аренды недвижимого имущества № МеФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 2

<p>антитеррористической безопасности (защищенности объекта), соблюдение которых обеспечивается силами и за счет Арендодателя.</p>
<p><b>3. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА. ПОДГОТОВКА ОБЪЕКТА</b></p>
<p><b>3.1.</b> Арендодатель обязан передать Объект Арендатору в течение 5 дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон.</p>
<p><b>3.2.</b> В Акте приема-передачи отражается площадь Объекта, техническое состояние Объекта на момент передачи, его недостатки, при наличии таковых, необходимость ремонта, состояние оборудования, системы отопления, водоснабжения, освещения и т.д., показания приборов учета, количество передаваемых Арендатору телефонных линий и их номера, состав передаваемой Арендатору документации на Объект, состав энергопринимающих устройств и документации о технологической присоединении к электрическим, состав теплопотребляющих установок и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.</p>
<p><b>3.3.</b> Объект передается в текущем состоянии. Учитывая желание Арендатора осуществить подготовительные работы для подготовки Объекта к использованию в соответствии с его целевым назначением, выявленные при передаче Объекта недостатки не являются препятствием для передачи Объекта в аренду.</p>
<p><b>3.4.</b> Арендатор вправе произвести в Объекте подготовительные работы для подготовки Объекта к использованию в соответствии с технологией торговой деятельности Арендатора. Стороны признают, что подготовительные работы по Договору должны включать любые строительные и отделочные работы в Объекте, которые необходимы для достижения качественного результата или которые прямо предусмотрены для данного вида работ действующими нормативно-техническими актами, а также все работы, необходимые для обеспечения качественной, безопасной, надежной и эффективной эксплуатации Объекта, исходя из его конструктивных особенностей, площади, объема помещений, а также целей использования Объекта в соответствии с технологией торговой деятельности Арендатора. Арендодатель обязуется согласовать представленные Арендатором проектные и/или рабочую документацию, Укрупненный расчет стоимости ремонтных работ (УСР) и смету либо предоставить мотивированные возражения. Арендодатель дает согласие на производство (согласовывать Арендатору) указанных выше работ, в том числе, но не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Объекта, установка дверей внутри Объекта, установка оvensких устройств на системах вентиляции (лифтузоры, зонты), установка сплит-систем, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, отделочных работ, необходимых Арендатору, замену витражных окон на первом этаже всего Здания, в котором размещен Объект, замену входной группы в Здании.</p> <p>Арендодатель обязуется согласовать представленный Арендатором сметный расчет либо предоставить мотивированные возражения в течение 7 (семи) рабочих дней с даты доставки сметного расчета Арендодателю. В случае отсутствия ответа и/или не предоставления мотивированных возражений в указанный срок — сметный расчет считается согласованным Арендодателем.</p>
<p><b>3.5.</b> По сетям всех инженерных коммуникаций (сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и канализации) Стороны обязуются оформить на срок аренды акты разграничения эксплуатационной ответственности (АРЭО), в которых индивидуально определить границы эксплуатационной ответственности Арендатора и Арендодателя.</p>
<p><b>3.6.</b> Возврат (передача) Объекта Арендатором Арендодателю осуществляется в следующем порядке: Арендатор уведомляет Арендодателя о дате и времени передачи Объекта путем направления письменного уведомления или вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.</p> <p>Арендодатель обязуется в указанную дату и время явиться лично либо направить уполномоченного представителя для приема Объекта и подписания акта приема-передачи. Арендодатель ни при каких обстоятельствах не вправе отказаться принять возвращаемый Арендатором Объект после прекращения Договора.</p>

Договор аренды недвижимого имущества № МеФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 3



<p>Положения данного пункта применяются и в случае, если инициатором возврата Объекта выступает Арендодатель.</p> <p>3.7. В случае если Арендодатель не явится в указанную дату и время для получения Объекта либо откажется от подписания акта приема-передачи, Арендатор вправе в одностороннем порядке составить акт возврата Объекта.</p> <p>В течение 3 (трех) дней с даты составления акта возврата Объекта Арендатор направляет три экземпляра оригинала данного акта Арендодателю заказным письмом, а скан-копию данного акта - посредством электронной почты по адресу, указанному в Договоре.</p> <p>Два подписанных экземпляра оригинала акта должны быть направлены Арендодателем Арендатору в течение 3 (трех) дней с момента его получения Арендодателем.</p> <p>При этом неподписание Арендодателем акта приема-передачи не свидетельствует о продолжении арендных отношений и исполнении Арендатором обязанности по возврату Объекта.</p> <p>В этом случае с момента фактического прекращения пользования Арендатором Объектом и составления Арендатором в одностороннем порядке акта возврата Объекта прекращается обязательство Арендатора по уплате арендной платы, по поддержанию Объекта в исправном состоянии и иные обязательства, предусмотренные Договором и законом.</p> <p>Положения данного пункта применяются и в случае, если Арендатор уклоняется от подписания Акта.</p> <p>3.8. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Объект с учетом нормального износа и всех неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в Объекте с согласия Арендодателя.</p>
<p><b>4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b></p>
<p>4.1. Арендодатель обязуется:</p> <p>4.1.1. Передать Арендатору Объект во временное владение и пользование в порядке и на условиях Договора.</p> <p>4.1.2. Обеспечивать беспрепятственное использование Арендатором Объекта на условиях Договора, не ограничивая каким-либо образом права Арендатора по целевому использованию Объекта, и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению.</p> <p>4.1.3. Обеспечить Объект коммунальными услугами в объемах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• максимальной электрической мощности 100 кВт;</li> <li>• водоснабжение 2,25 м3/сут;</li> <li>• канализация хозяйственная 2,25 м3/сут;</li> <li>• горячее водоснабжение 0 м3/сут;</li> <li>• тепловой нагрузки 100 кВт на 1м2.</li> </ul> <p>Предоставить Арендатору технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями, подтверждающие, что имеется техническая возможность обеспечить Объект коммунальными услугами в указанных объемах.</p> <p>4.1.4. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Объекта организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, сезонного отопление), надлежащим образом оплачивать их услуги.</p> <p>4.1.5. Арендодатель не вправе ограничивать или приостанавливать пользование Арендатором коммунальными услугами.</p> <p>4.1.6. Обеспечивать безаварийную эксплуатацию сетей инженерных коммуникаций, находящихся в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя.</p> <p>4.1.7. В случае отсутствия систем водоотведения обеспечить устройство локальных очистных систем в объемах, достаточных для обеспечения Объекта.</p>

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 4

<p>4.1.8. Приложить все разумные усилия для предотвращения любых перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• производить техническое обслуживание и требуемые испытания инженерных коммуникаций, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя;</li> <li>• ежегодно перед отопительным сезоном проводить планово-предупредительные ремонтные работы инженерных сетей теплоснабжения Объекта, для обеспечения безопасной эксплуатации теплового оборудования, находящегося в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя;</li> <li>• проводить периодическую поверку приборов учета и КИПиА.</li> </ul> <p>4.1.9. В случае возникновения аварий в Объекте или выхода из строя инженерного оборудования и сетей инженерных коммуникаций в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя, в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 3 (трех) часов с момента возникновения, устранить за счет собственных сил и средств причину и последствия такой аварии, за исключением случаев, когда авария или выход из строя инженерного оборудования и коммуникаций произошли по вине Арендатора.</p> <p>В случае не устранения Арендодателем аварий, неисправностей и их последствий после письменного уведомления Арендатором в течение 3 (трех) часов, Арендатор вправе своими силами, но за счёт Арендодателя устранить все аварии, неисправности и их последствия. Все документально подтвержденные расходы Арендатора, связанные с производством указанных работ, Арендодатель обязан возместить путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления Арендатором соответствующего требования.</p> <p>4.1.10. Без письменного согласия Арендатора не производить реконструкцию Объекта или Здания, не возводить временных сооружений вдоль внешних границ Объекта, не осуществлять строительно-монтажные работы, если такие работы изменяют условия эксплуатации Объекта, закрывают фасад Объекта и Здания, или меняют условия доступа в Объект для Арендатора или третьих лиц.</p> <p>4.1.11. Производить за свой счёт капитальный ремонт Объекта, предварительно письменно уведомив Арендатора за два месяца до начала его проведения. При проведении капитального ремонта, иных ремонтных работ в Объекте, принять все зависящие от Арендодателя меры для обеспечения беспрепятственного использования Арендатором Объекта. Расходы на проведение капитального ремонта, реконструкции, переоборудования, перепланировки Объекта, на иные строительные работы, выполняемые по инициативе Арендодателя, возлагаются на Арендодателя. Перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, реконструкции, перепланировке Объекта, иных строительных работ подлежат письменному согласованию с Арендатором. В случае проведения Арендодателем капитального ремонта без уведомления Арендатора, Арендодатель возмещает Арендатору убытки, вызванные проведением указанного ремонта и/или приостановлением торговой деятельности Арендатора в Объекте, перемещением оборудования, товара, простоям персонала и прочее, а также несёт ответственность в соответствии с Договором.</p> <p>4.1.12. Выполнять требования законодательства в области пожарной безопасности, за исключением установок на Объекте и поддержанию в рабочем состоянии системы пожарной сигнализации, пожаротушения. Арендатор обязан назначить лицо, ответственное за соблюдение пожарной безопасности на Объекте.</p> <p>4.1.13. Уведомить Арендатора в письменной форме за месяц до планируемого отчуждения Объекта либо Здания в целом.</p> <p>4.1.14. Предоставлять Арендатору акт сверки взаимных расчетов между Арендодателем и Арендатором ежеквартально, не позднее 25 числа месяца, следующего после окончания квартала, а также за месяц до прекращения и на дату прекращения Договора, либо в трехдневный срок по требованию Арендатора. До передачи Арендатору акта сверки направить его в электронном виде на адрес электронной почты Арендатора, указанный в Договоре.</p> <p>4.1.15. Предоставить Арендатору на прилегающей территории к Объекту или в радиусе 100м от Объекта место (площадку) размером для ММ 5,0м x 3,2м для размещения контейнеров для накопления твердых бытовых отходов (ТБО).</p>
---

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 5

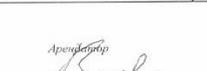


<p>Согласовать с компетентными территориальными государственными органами и/или иными организациями в соответствии с требованиями природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства предоставленное место для размещения контейнеров для накопления ТБО.</p> <p>Предоставить Арендатору до подписания акта приема-передачи подтверждение (договор, соглашение, акт осмотра и согласования размещения контейнерной площадки, письмо или иной документ) о согласовании места (площадки) под размещение контейнеров для накопления ТБО.</p> <p>Возместить убытки, понесенные Арендатором в результате наложения уполномоченным органом административного штрафа вследствие несоответствия Объекта нормам санитарно-эпидемиологического законодательства в части размещения площадки для контейнеров ТБО не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателю соответствующего требования с приложением подтверждающих документов: материалов административной проверки, платежных документов.</p>
<p><b>4.1.16.</b> В течение 5(Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса от Арендатора представлять последнему:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по Договору количество копий правоустанавливающих и других документов на Объект;</li> <li>• необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий документацию.</li> </ul>
<p><b>4.1.17.</b> Обеспечивать беспрепятственное использование Арендатором мест общего пользования, автопарковки, зоны разгрузки/погрузки, не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию, не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению. Арендодатель не вправе устанавливать оборудование, конструкции, торговые места в местах общего пользования, препятствующие, ограждающие входы и выходы из Объекта. Арендодатель не вправе закрывать/изменять фасад Объекта, преграждать подъездные пути к Объекту, автопарковке, зоне разгрузки/погрузки.</p>
<p><b>4.1.18.</b> В случае если после подписания Договора Объект будет передан в залог, Арендодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя о том, что в отношении Объекта заключен Договор. В случае если для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору потребуется согласие залогодержателя, Арендодатель обязуется получить и предоставить письменное согласие залогодержателя на передачу Объекта в аренду Арендатору на условиях Договора.</p>
<p><b>4.1.19.</b> Самостоятельно и за свой счет изготовить технический план Объекта, в случае если это необходимо для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации Договора.</p>
<p><b>4.1.20.</b> Самостоятельно обеспечивать и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования Здания (за исключением Объекта), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.</p>
<p><b>4.1.21.</b> Арендодатель обязуется оформить договора на коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.02.2017) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")</p>
<p><b>4.1.22.</b> Арендодатель обязуется перевыставлять счета за коммунальные услуги на основании показаний индивидуальных приборов учёта, установленных Арендатором. В случае отсутствия индивидуальных приборов учёта у Арендатора счета перевыставляются пропорционально площади.</p>
<p><b>4.2.</b> Арендодатель имеет право:</p>
<p><b>4.2.1.</b> Осуществлять осмотр Объекта с целью проверки соблюдения условий Договора в рабочее время без нарушения нормального режима деятельности Арендатора. Право на вход в Объект (за исключением торгового зала) предоставляется уполномоченным представителям Арендодателя или представителям уполномоченной Эксплуатирующей организации, список которых должен быть</p>

Арендодатель:  Арендатор: 

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 6

<p>предоставлен Арендатору. По требованию Арендатора в интересах охраны коммерческой тайны, сохранности товарно-материальных ценностей и иным причинам, доступ уполномоченных сотрудников Арендодателя в Объект может осуществляться только в сопровождении сотрудников Арендатора. Арендодатель вправе в сопровождении сотрудников Арендатора снимать показания приборов учёта, установленных в Объекте. Представители Арендодателя имеют право доступа в Объект в любое время при аварии или ином обстоятельстве, при котором может быть нанесен ущерб Объекту, с обязательным уведомлением об этом Арендатора.</p>
<p><b>4.2.2.</b> Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.</p>
<p><b>4.3.</b> Арендатор обязуется:</p>
<p><b>4.3.1.</b> Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату согласно Договору.</p>
<p><b>4.3.2.</b> Поддерживать надлежащее санитарное состояние Объекта, принимать меры пожарной безопасности, обеспечивать надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, расположенных в Объекте.</p>
<p><b>4.3.3.</b> Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие аварийные службы о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и немедленно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта с разумной степенью заботливости об Объекте. При этом в случае возникновения аварий не по вине Арендатора, Арендатор имеет право на возмещение Арендодателем затрат и убытков, понесенных в связи с предотвращением и устранением аварий.</p>
<p><b>4.3.4.</b> Если Объект в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер окажется в аварийном состоянии, то Арендатор возмещает его своими силами и за счет своих средств, или возмещает причиненный ущерб в установленном законом порядке.</p>
<p><b>4.3.5.</b> Не производить реконструкцию, перепланировку, капитальный ремонт Объекта, если при ее проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта, без письменного согласия Арендодателя.</p>
<p><b>4.3.6.</b> Производить за свой счет текущий ремонт Объекта.</p>
<p><b>4.3.7.</b> Самостоятельно и за свой счет, не позднее 12 (Двенадцати) месяцев после произведенной реконструкции, переоборудования и перепланировки осуществлять согласование реконструкции, переоборудования, перепланировки Объекта в установленном законодательством порядке, если указанная реконструкция, переоборудования, перепланировки Объекта производилась по инициативе Арендатора.</p>
<p><b>4.3.8.</b> Соблюдать требования действующего законодательства о миграционном учете и пребывании на территории РФ граждан иностранных государств.</p>
<p><b>4.3.9.</b> Соблюдать действующее законодательство в области тишины и не превышать предельно установленный уровень шума.</p>
<p><b>4.4.</b> Арендатор имеет право:</p>
<p><b>4.4.1.</b> Обозначать свое местонахождение в Объекте путем размещения вывески на фасадной части Здания, указательных табличек и т.д.</p>
<p><b>4.4.2.</b> Устанавливать в Объекте сигнализацию и иные системы охраны.</p>
<p><b>4.4.3.</b> Самостоятельно определять виды и формы фасада с предварительным письменным согласованием с Арендодателем, внутренней отделки и интерьера Объекта.</p>
<p><b>4.4.4.</b> Своими силами и за свой счет установить в Объекте оборудование, которое ему необходимо для использования Объекта в целях, указанных в Договоре, не превышая объем выделенной на Объект мощности.</p>
<p><b>4.4.5.</b> Использовать прилегающую территорию в качестве стоянки личного автотранспорта своих</p>

Арендодатель:  Арендатор: 

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 7



сотрудников, покупателей, проведения загрузочно-разгрузочных работ.
4.4.6. С согласия Арендодателя осуществить в установленном законодательством порядке увеличение максимальной мощности Энергопринимающих устройств и (или) тепловой нагрузки Теплоотребляющих установок, для нормального функционирования и эксплуатации Объекта. Условия по компенсации расходов, понесенных Арендатором в связи с увеличением мощности, определяются дополнительным соглашением к Договору.
4.4.7. По окончании действия Договора демонтировать и вывезти из Объекта отделяемые улучшения, произведенные силами и за счет Арендатора.
4.4.8. Самостоятельно определять, какие части Объекта будут использоваться в качестве торгового зала (торговой площади).
4.4.9. Сдавать Объект или его часть в субаренду, а также передавать права и обязанности по Договору третьим лицам (двадцать процентов от занимаемой площади). В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения, изменения, расторжения договора субаренды, договора о передаче прав и обязанностей Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о совершенном договоре, с указанием стороны договора (наименование, ИНН), предмета договора, целевого использования помещения и срока действия договора.
4.4.10. Самостоятельно определять режим работы Объекта и режим его охраны.
4.4.11. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Объекте.
4.4.12. Использовать находящиеся в общем пользовании помещения Здания (места общего пользования), в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование местами общего пользования входит в постоянную часть арендной платы.
4.4.13. С письменного согласия Арендодателя при наличии технической возможности Арендатор имеет право самостоятельно заключить прямые договоры на теплоснабжение и энергоснабжение с учётом оплаты потерь в кабельных линиях и тепловых потерь.
<b>5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ</b>
5.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату, которая состоит из: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>постоянной части арендной платы;</i></li> <li>- <i>переменной части арендной платы.</i></li> </ul>
5.2. <b>Постоянная часть арендной платы.</b>
5.2.1. Постоянная часть арендной платы: Ежемесячная постоянная часть Арендной платы от даты подписания Акта приема-передачи с первого месяца аренды составляет 2 400 000 (два миллиона четыреста тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. Арендатор оплачивает Арендодателю в течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта авансовый платеж в размере 2400 000 (два миллиона четыреста тысяч) рублей. НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения, за седьмой месяц аренды с даты подписания Акта приема-передачи. Постоянная часть арендной платы включает плату за пользование Энергопринимающими устройствами и Тепло потребляющими установками. Если Арендодатель станет плательщиком НДС, то сумма арендной платы подлежит увеличению на сумму НДС. Арендодатель обязуется в указанном случае своевременно предоставлять Арендатору счета-фактуры, оформленные в порядке и сроки, установленные законодательством о налогах и сборах. Постоянная часть арендной платы начинает начисляться и уплачиваться с даты подписания Акта

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МеФ. с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 8

приема-передачи Объекта. Размер причитающихся Арендодателю платежей за исполный календарный месяц рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней использования Объекта. Изменение площади Объекта, в том числе в результате перепланировки, не влечет изменение размера постоянной части арендной платы.
5.2.2. Не ранее чем через 12 (двенадцать) месяцев после подписания Акта приема-передачи, постоянная часть арендной платы может быть увеличена Арендодателем в одностороннем, уведомительном порядке на 5 % (пять процентов), не чаще чем один раз в год и не чаще чем через каждые 12 (двенадцать) месяцев аренды. Уведомление Арендатора в письменном виде об изменении размера постоянной части арендной платы направляется Арендатору за 90 (девяносто) дней до предполагаемой даты изменения. Измененный размер арендной платы применяется по истечении 90 (девяносто) дней с даты уведомления Арендатора. Изменение арендной платы оформляется сторонами дополнительным соглашением.
5.2.3. Оплата постоянной части арендной платы производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя не позднее 10 числа месяца, за который осуществляется платеж. Оплата постоянной части арендной платы за первый и седьмой месяцы аренды производится в течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Договора.
5.3. Переменная часть арендной платы начинает начисляться с даты подписания Акта приема-передачи Объекта.
5.3.1. Стороны договорились, что стоимость коммунальных услуг: электроэнергия, водоснабжения, водоотведения, отопление не входит в постоянную арендную плату и оплачивается Арендатором Арендодателю сверх постоянной арендной платы. Стоимость переменной арендной платы определяется Арендодателем ежемесячно, на основании показаний приборов учета, установленных в Объекте, либо, при отсутствии приборов учета, на основании счетов ресурсоснабжающих организаций пропорционально площади Объекта к общей площади оплачиваемых Арендодателем помещений, согласно тарифам за коммунальные услуги, используемые Арендатором. Начисление переменной и постоянной части арендной платы начинается с даты подписания Акта приема-передачи Объекта.
5.3.2. Для оплаты переменной арендной платы Арендодатель ежемесячно, не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца следующего за расчетным, предоставляет Арендатору счет и акт на переменную арендную плату, с приложенными к ним для ознакомления Арендатора заверенными Арендодателем копиями первичных документов на коммунальные услуги, выставленных Арендодателю снабжающими организациями и справкой-расчетом потребленных коммунальных услуг от Арендодателя.
5.3.3. Оплата переменной части арендной платы производится Арендатором в следующем порядке: - 90000 (девяносто тысяч) рублей, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. - авансовым платежом до 25 числа месяца, предшествующего оплачиваемому. Окончательный расчет - в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения Арендатором, выставленного Арендодателем, соответствующего счета с приложением к нему для ознакомления с Арендатором заверенных Арендодателем копий счетов, выставленных снабжающими организациями в адрес Арендодателя и акта выполненных работ, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Полный пакет документов, необходимый для оплаты Арендодатель направляет Арендатору Почтой России с уведомлением, по почтовому адресу Арендатора или нарочно. Для ускорения оплаты переменной арендной платы Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору ежемесячно по электронной почте отсканированный полный пакет документов, заверенный Арендодателем подписью и печатью.
5.3.4. В случае заключения прямых договоров по коммунальным услугам, переменная часть арендной платы по коммунальным услугам, на которые заключены прямые договоры, исключаются из договора

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МеФ. с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 9



аренды.
5.4. Датой платежа считается дата зачисления денежных средств на счет Арендодателя..
5.5. В случае продажи Объекта Арендатору арендная плата по Договору не уплачивается Арендодателю с момента перехода права собственности на Объект.
5.6. Арендная плата не начисляется и не уплачивается в течение срока, когда Арендатор не имел возможности пользоваться Объектом, в том числе по причине проведения Арендодателем капитального ремонта, по причине запрета (временного запрета) деятельности, либо приостановления (прекращения) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа или по решению суда в связи с невыполнением обязательств Арендодателем, действий/бездействия Арендодателя, препятствующих использованию Объекта, за исключением случаев, когда Арендатор не имел возможности пользоваться Объектом по своей вине. Невозможность использования Объекта имеет место в том числе в случаях добровольного исполнения законных требований контролирующего органа, а также исполнения судебного акта, по которому наступила соответствующая обязанность приостановить или прекратить деятельность. Под невозможностью использования Объекта понимается также невозможность использования части Объекта, если при этом Арендатор не имеет возможности использовать Объект в целях, указанных в Договоре. В случаях невозможности использования части Объекта без лишения Арендатора возможности использовать Объект в целях, указанных в Договоре, Арендная плата уменьшается пропорционально используемой Арендатором площади Объекта, до момента прекращения обстоятельств, препятствующих использованию Объекта в целом.
5.7. В случае приостановления государственным регистратором государственной регистрации Договора по причинам, за которые отвечает Арендодатель, размер постоянной части арендной платы уменьшается на 20 % (двадцать процентов) от установленного размера со дня приостановления государственной регистрации до дня возобновления государственной регистрации. Изменение размера постоянной части арендной платы в соответствии с настоящим пунктом не требует подписания дополнительного соглашения и производится на основании уведомления Арендатором Арендодателя в письменной форме или посредством электронной почты по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.
5.8. В случае если Арендатору лицензирующим органом будет отказано в выдаче лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции (если такой отказ получен не ранее 12 месяцев с даты подписания Договора), действие лицензии будет приостановлено, прекращено, лицензия будет аннулирована, возникнет необходимость переоформления лицензии в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства о государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции, размер постоянной части арендной платы уменьшается на 20 % (двадцать процентов) от установленного размера со дня прекращения Арендатором в Объекте деятельности по продаже алкогольной и спиртосодержащей продукции по указанным обстоятельствам, за исключением случаев, когда Арендатор не имел возможности осуществлять деятельность по продаже алкогольной и спиртосодержащей продукции по своей вине. Изменение размера постоянной части арендной платы в соответствии с настоящим пунктом не требует подписания дополнительного соглашения и производится на основании уведомления Арендатором Арендодателя в письменной форме или посредством электронной почты по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.
5.9. В случае не обеспечения Объекта по причинам, не зависящим от Арендатора, коммунальными услугами в объемах, предусмотренных п. 4.1.3. Договора, на срок свыше 6 (шести) часов в течение суток, Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Объекта коммунальными услугами. Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае, если отсутствие коммунальных услуг связано с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими соответствующие коммунальные услуги.
<b>6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА</b>
6.1. Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу только тогда, когда они составлены в

Арендодатель 

Арендатор 

Договор аренды недвижимого имущества № МеФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 10

письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
6.2. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию соглашений об изменении и/или дополнении Договора несет сторона, инициирующая изменение и/или дополнение Договора.
6.3. В случае нарушения условий Договора одной из Сторон, другая Сторона вправе досрочно расторгнуть Договор в порядке, установленном действующим законодательством.
6.4. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с уведомлением Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты отказа от исполнения Договора, в любом из следующих случаев: <ul style="list-style-type: none"> <li>• в случае недостоверности заверений, гарантий, информации, которые были предоставлены Арендодателем Арендатору в Договоре или в связи с заключением Договора;</li> <li>• в случае если Арендатору лицензирующим органом будет отказано в выдаче лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, действие лицензии будет приостановлено, прекращено, лицензия будет аннулирована, возникает необходимость переоформления лицензии в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства о государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции;</li> <li>• в случае если Арендодатель создает препятствия пользованию Объектом;</li> <li>• Объект имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены при передаче Объекта.</li> </ul>
6.5. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке по причинам, не указанным в п. 6.4. Договора, с уведомлением Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца до предполагаемой даты отказа от исполнения Договора. Арендатор уведомляет Арендодателя об отказе от исполнения Договора путем направления письменного уведомления, либо путем вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.
6.6. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при просрочке оплаты постоянной части арендной платы Арендатором два раза в течение одного года на срок 30 (тридцать) дней и не погашения образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования от Арендодателя и три раза подряд в течение одного года на срок 30 (тридцать) и не погашения образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования от Арендодателя, уведомив о своем намерении расторгнуть настоящий Договор не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты отказа от исполнения Договора.
6.7. В случае если до окончания срока Договора ни одна из Сторон не заявит о своем отказе от продления Договора, Договор по окончании срока действия считается автоматически пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено. Арендодатель должен сообщить о своем отказе от продления Договора не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.
6.8. Прекращение Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств, предусмотренных Договором, которые не были исполнены на момент прекращения, а также от ответственности за нарушение обязательств.
6.9. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе/вине Арендодателя, при отсутствии вины Арендатора, Арендодатель, по требованию Арендатора, возмещает расходы на проведение ремонтных работ, в том числе расходы на проведение реконструкции, перепланировки, переоборудования Объекта, капитального ремонта Объекта, в течение 10 (десяти) календарных дней со дня расторжения Договора на основании заверенных Арендодателем копий документов, подтверждающих расходы, с учетом амортизации.
<b>7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН</b>

Арендодатель 

Арендатор 

Договор аренды недвижимого имущества № МеФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 11



7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.
7.2. За нарушение Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе потребовать выплаты Арендатором неустойки в размере, предусмотренном действующим законодательством.
7.3. За нарушение обязательства по приему, передаче Объекта в порядке, предусмотренном в Договоре, ответственность несет уклоняющаяся от приема (передачи) Сторона.
7.4. Проценты на сумму долга за период пользования денежными средствами по денежному обязательству, возникшему из Договора, в соответствии со ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ, Сторонами не начисляются и не подлежат уплате.
7.5. Расходы, возникшие в связи с устранением выявленных в соответствии с условиями Договора недостатков Объекта, обязанность устранить которые возложена на Арендодателя, относятся на счет Арендодателя.
7.6. Убытки, причиненные ненадлежащим исполнением условий Договора, возмещаются независимо от предусмотренных Договором штрафных санкций.
7.7. Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а также в связи с невозможностью пользоваться Объектом, в том числе по причине запрета (временного запрета) деятельности, либо приостановления (прекращения) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа либо по решению суда по причине невыполнения обязательств Арендодателем, действий/бездействия Арендодателя, препятствующих использованию Объекта.
7.8. В случае если Арендатор не имел возможности пользоваться Объектом вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а также по причине запрета (временного запрета) деятельности, либо приостановления (прекращения) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа либо по решению суда вследствие невыполнения обязательств Арендодателем, действий/бездействия Арендодателя, препятствующих использованию Объекта, Арендатор вправе потребовать выплаты Арендодателем неустойки в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от месячного размера постоянной части арендной платы за каждый день до момента прекращения обстоятельств, препятствующих использовать Объект. Невозможность использования Объекта имеет место в том числе в случаях добровольного исполнения законных требований контролирующего органа, а также исполнения судебного акта, по которому наступила соответствующая обязанность приостановить или прекратить деятельность. Под невозможностью использования Объекта понимается также невозможность использования части Объекта, если при этом Арендатор не имеет возможности использовать Объект в целях, указанных в Договоре.
7.9. В случае нарушения Арендодателем обязательств по обеспечению Объекта коммунальными услугами, ограничению или приостановлению Арендодателем пользования Арендатором коммунальными услугами, Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором в связи с отсутствием коммунальных услуг, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателю соответствующего требования с приложением подтверждающих документов. Также Арендатор вправе потребовать выплаты Арендодателем неустойки в размере 0,5% от месячного размера постоянной части арендной платы за каждый день до момента исполнения обстоятельств Арендодателем.
7.10. Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором в результате наложения уполномоченным органом административного штрафа вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а равно несоответствия Объекта требованиям законодательства, соблюдение которых должен был обеспечить Арендодатель, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателю соответствующего требования с приложением подтверждающих документов: материалов административной проверки, платежных документов.
7.11. Арендодатель является ответственным перед контролирующими органами за соответствие Объекта требованиям законодательства в области пожарной безопасности, в том числе, но не ограничиваясь:

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 12

<ul style="list-style-type: none"> <li>• требованиям к путям эвакуации и эвакуационным выходам;</li> <li>• требованиям к конструктивным элементам (перекрытия, стены, колонны, несущие элементы, перегородки и т. п.);</li> <li>• требованиям к противопожарной защите,</li> </ul> при условии нарушения Арендатором правил пожарной безопасности при переустройстве Объекта.
7.12. Арендодатель несет ответственность перед контролирующими органами за нарушение правил благоустройства, при условии соблюдения Арендатором требований действующего законодательства в области благоустройства.
7.13. Арендодатель несет ответственность за нарушение санитарных норм и правил, которые должен обеспечить Арендодатель, в том числе, но не ограничиваясь: наличие технических возможностей для обеспечения Объекта коммунальными ресурсами, в объемах, достаточных для соблюдения санитарно-эпидемиологических норм, применяемых к торговой деятельности Арендатора, наличие места (площади) для размещения контейнеров для временного накопления отходов и т. п.
7.14. Арендатор несет ответственность за несвоевременный вывоз ТБО, ненадлежащее содержание придомовой территории, на которой размещен контейнер с ТБО.
7.15. В случае привлечения Арендодателя к административной ответственности за нарушение Арендатором (его клиентами) санитарных норм и правил, правил миграционного учета и пребывания иностранных граждан на территории РФ, иных правил, Арендатор обязан возместить Арендодателю все понесенные убытки и уплатить штраф в размере 0,1% от месячного размера постоянной части арендной платы за каждый день до момента исполнения Арендатором обязательства по возмещению убытков.
<b>8. ФОРС-МАЖОР</b>
8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, которое явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, эпидемия, землетрясение и др.), возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.
8.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств Сторона, заявляющая о невозможности исполнения своих обязательств по этой причине, извещает другую Сторону в письменной форме (заканым письмом с уведомлением) об этих обстоятельствах. Уведомление должно содержать сведения о характере этих обстоятельств, а также оценку их воздействия на возможность исполнения обязательств по Договору. Документ, выдаваемый Стороне Торгово-промышленной палатой, является достаточным доказательством наличия и продолжительности действия вышеуказанных обстоятельств.
8.3. Не извещение другой Стороны о форс-мажорных обстоятельствах в течение 30 (тридцати) дней с момента их наступления лишает Сторону, подписавшую под действие таких обстоятельств, права ссылаться на них в качестве основания неисполнения своих обязательств по Договору.
<b>9. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И АРБИТРАЖ</b>
9.1. К отношениям Сторон по Договору применяется российское законодательство.
9.2. Все споры между Сторонами, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются в претензионном порядке. Претензия должна быть подписана надлежаще уполномоченным лицом и направлена другой Стороне почтовым/курьерским отправлением по адресу, указанному в Договоре. Сторона, получившая претензию, должна аналогичным способом в течение 30 (Тридцати) рабочих дней предоставить на нее мотивированный ответ. При достижении согласия в предусмотренном Договором претензионном порядке, все споры и разногласия передаются на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 13



10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
10.1. Содержание Договора представляет собой конфиденциальную информацию. Арендодатель обязуется не разглашать конфиденциальную информацию третьим лицам в течение срока действия Договора, а также в течение трех лет после его прекращения. Арендатор имеет право расторгнуть Договор в случаях раскрытия Арендодателем условий Договора, за исключением информации, подлежащей обязательному раскрытию в соответствии с законодательством.
10.2. Все уведомления и другие сообщения, направляемые Арендодателем Арендатору, оформляются в письменной форме и направляются заказным письмом по адресу, указанному в разделе «Реквизиты сторон», или вручаются лично уполномоченному представителю Арендатора, имеющему доверенность на получение уведомлений, корреспонденции, документов. Работники Арендатора, не имеющие доверенность на получение уведомлений, корреспонденции, документов, не имеют полномочий и поручений от Арендатора на получение уведомлений, корреспонденции, документов. Вручение указанным работникам Арендатора уведомлений, корреспонденции, документов является вручением неуполномоченному лицу.
10.3. Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга об изменении своих реквизитов заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае невыполнения указанного требования Стороны не несут ответственности за возможные последствия.
10.4. Стороны обязуются в срок не позднее 30 (Тридцать) дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта направить в территориальный орган уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти (орган регистрации прав) уполномоченных представителей и представить документы, необходимые для проведения государственной регистрации Договора.
10.5. Арендодатель обязуется предоставить в орган регистрации прав технический план Объекта, в случае если это необходимо для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации Договора.
10.6. Недействительность каких-либо положений Договора не влечет недействительности Договора в целом.
10.7. Договор составлен на русском языке, подписан уполномоченными представителями Сторон, в 3 (три) экземплярах (в количестве экземпляров по количеству Сторон (по одному для каждой из Сторон) и один экземпляр для хранения в органе регистрации прав), имеющих одинаковую юридическую силу.
10.8. Для подтверждения аутентичности текста Договора все листы Договора подписаны (завизированы) Арендатором.
10.9. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора несет Арендатор.

**II. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР»**

Адрес (место нахождения): 127642, г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А

Фактический адрес: 127642, г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А

Почтовый адрес: 127642, г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А

ИНН: 7709164114 КПП: 771501001 ОГРН: 1027739279369

Расчётный счёт (рубли): 40702810600020002015

Банк: АО КБ «Флора-Москва»

Арендодатель



Арендатор



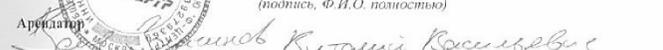
Договор аренды недвижимого имущества № МсФ. с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 14

Корреспондентский счёт: 3010181070000000831
БИК 044525831
адрес электронной почты: AlexKot@fcenter.ru
Телефон: +7 (495) 925-64-47
Факс: +7 (495) 925-64-47
<b>АРЕНДАТОР: АО «Тандер»</b>
Адрес (место нахождения): 350002, г. Краснодар, ул. Леваневского, 185
Почтовый адрес: 125195, г. Москва, Ленинградское ш., д.59
ИНН: 2310031475
КПП: 774343001
р/счёт (рубли): 40702810502750000426
Банк: АО «Алифа Банк»
Корр./счёт: 3010181020000000593
БИК: 044525593
Телефон: 8 (495) 789 - 84 - 53, доб. 105

**СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ:**

- Приложение 1. План-схема Объекта (план "до перепланировки", план "после перепланировки")
- Приложение 2. Акт приема-передачи
- Приложение 3. Антикоррупционная оговорка
- Приложение 4. Укрепленный расчет стоимости ремонтных работ (УСРУ/Смета)
- Приложение 5. Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности электроснабжения
- Приложение 6. Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности водоснабжения, водоотведения и отопления

Арендодатель  (подпись, Ф.И.О. полностью)

Арендатор  (подпись, Ф.И.О. полностью)

Арендодатель



Арендатор



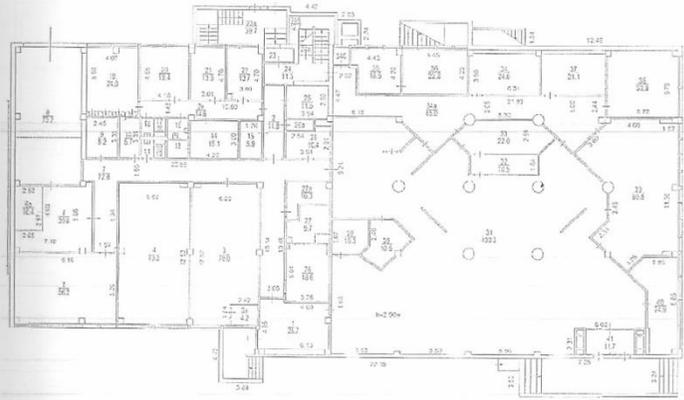
Договор аренды недвижимого имущества № МсФ. с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 15



Приложение № 1 (лист 1)  
к Договору аренды недвижимого имущества  
№ МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

**ПЛАН**  
(до перепланировки)

1 ЭТАЖ



Арендодатель:  
ООО «Ф-ЦЕНТР»  
Директор  
  
А.М. Короткевич

Арендатор:  
АО «ГАНДЕР»  
по доверенности  
  
В.В. Зайчиков

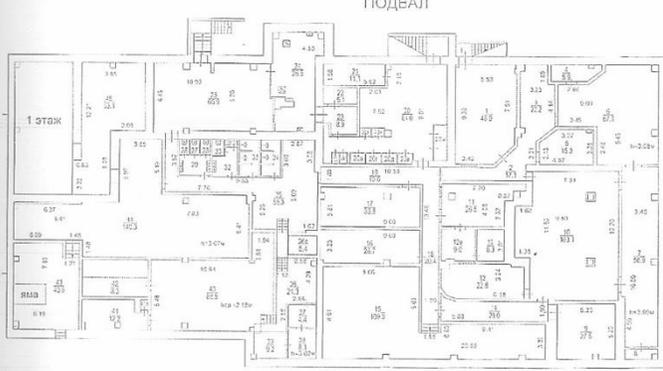
Арендодатель  Арендатор 

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 16

Приложение № 1 (лист 2)  
к Договору аренды недвижимого имущества  
№ МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

**ПЛАН**  
(до перепланировки)

ПОДВАЛ



Арендодатель:  
ООО «Ф-ЦЕНТР»  
Директор  
  
М. Короткевич

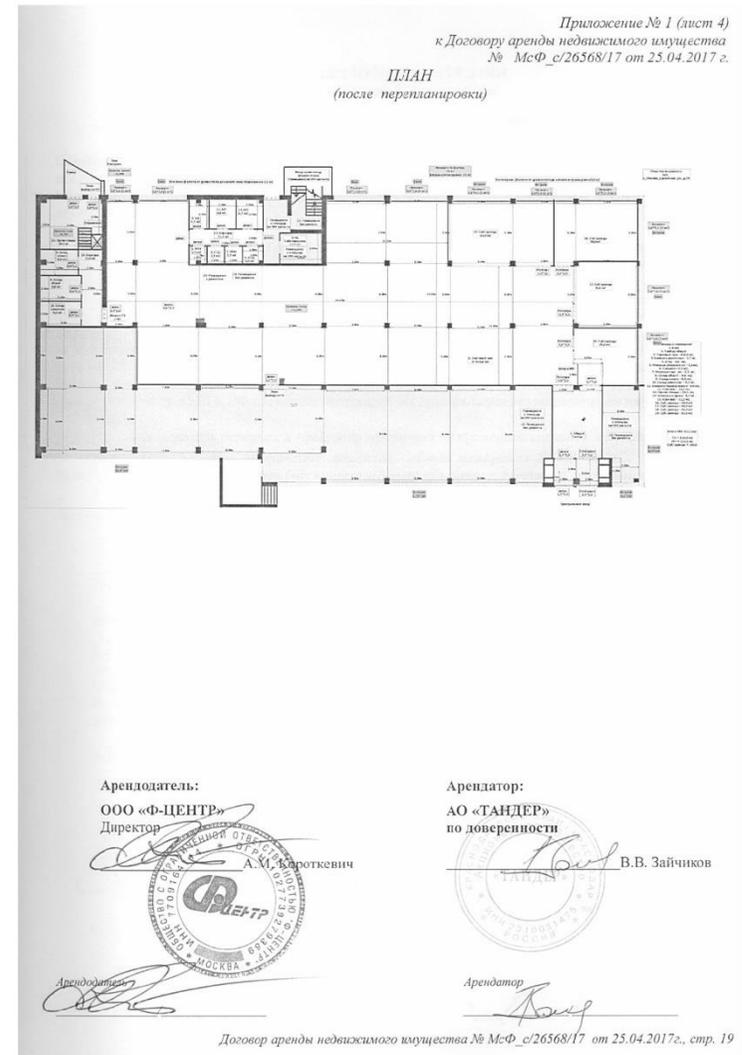
Арендатор:  
АО «ГАНДЕР»  
по доверенности  
  
В.В. Зайчиков

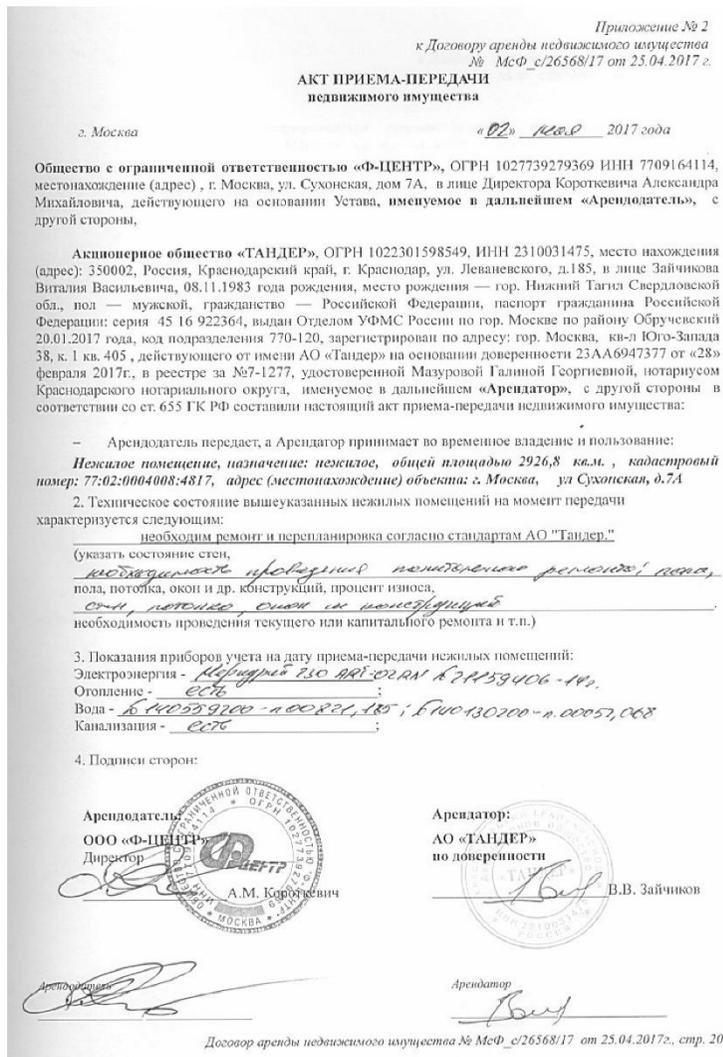
Арендодатель  Арендатор 

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 17

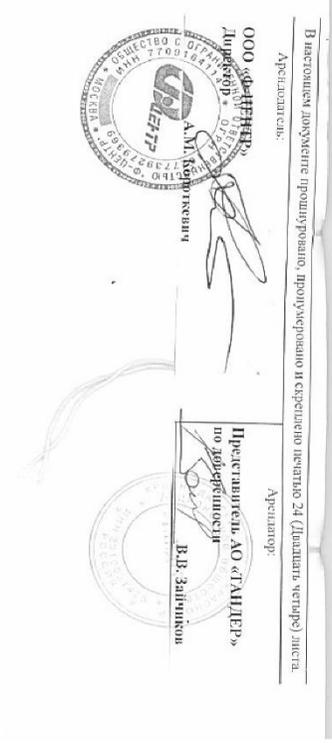
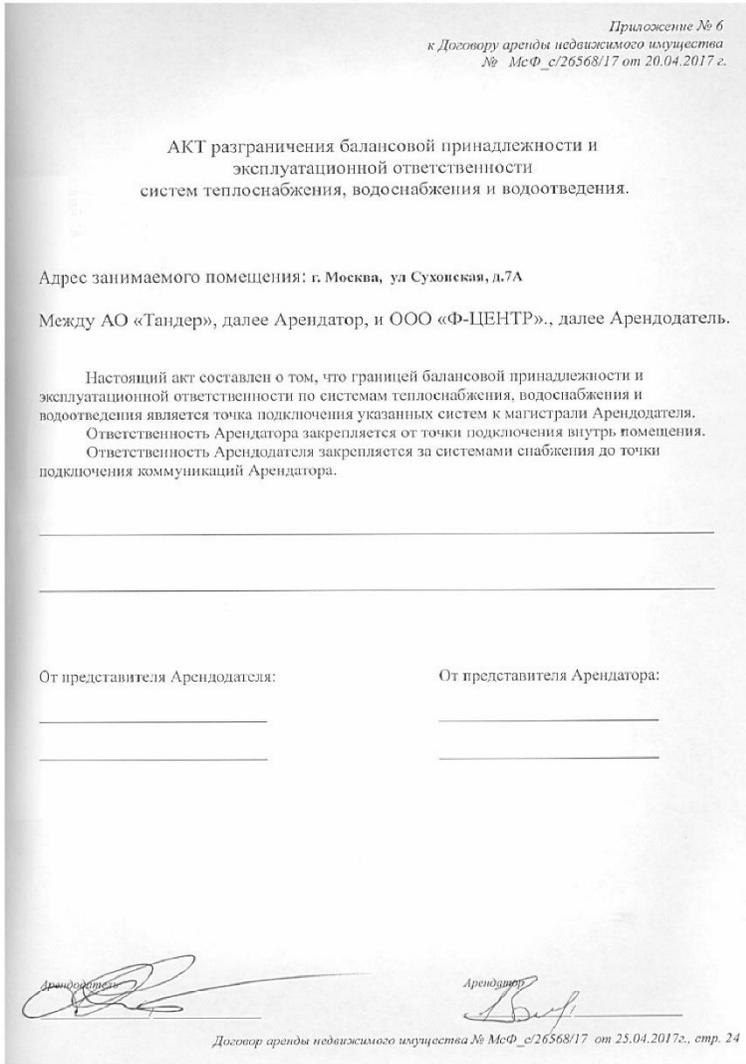
Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 80 из 115











Дополнительное соглашение №1 от 25.04.2017 г. к Договору недвижимого имущества №МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1  
к договору аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г.

г. Москва

«25» апреля 2017.

Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР», ОГРН 1027739279369 ИНН 7709164114, местонахождение (адрес), г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А, в лице Директора Короткевича Александра Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

Акционерное общество «ТАНДЕР», ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, д.185, в лице Зайчикова Виталия Васильевича, 08.11.1983 года рождения, место рождения — гор. Нижний Тагил Свердловской обл., пол — мужской, гражданство — Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 16 922364, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Обручевский 20.01.2017 года, код подразделения 770-120, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, кв-л Юго-Запада 38, к. 1 кв. 405, действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности 23АА6947377 от «28» февраля 2017г., в реестре за №7-1277, удостоверенной Мазуровой Галиной Георгиевны, нотариусом Краснодарского нотариального округа, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые далее при совместном упоминании Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г. о нижеследующем:

1. п.1.1 Договора изложить в следующей редакции:  
"Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем Объект:

Нежилое помещение, назначение: общей площадью 911,5 кв.м. на плане: этаж 1, помещение I комнаты: часть помещения 1, 2а, часть помещения 3, часть помещения 4, 7-15, 17-19, 19а, 19б, 19в, 19г, 22, 27, 27а, часть помещения 28, 29, часть помещения 30, часть помещения 31, 32, 33, 34, 34а, 34б, 36, 35, 37, 38 часть помещения 39, в здании с кадастровым номером: 77:02:0006004:1010, расположенное на 1-м этаже нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0006004:1010, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Сухонская,7А. Расположение и размеры установлены на поэтажном плане (приложение № 1 к настоящему дополнительному соглашению).

Технические характеристики и иные сведения об Объекте содержатся в кадастровом паспорте № 77/501/16\_1307593, изготовленном 17.11.2016г.

2. Во всем остальном, что не оговорено настоящим Дополнительным соглашением, действуют условия Договора аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г.

3. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания обеими сторонами и распространяется на правоотношения сторон, возникшие с «25» апреля 2017 г.

Арендодатель:



А.М. Короткевич

Арендатор:

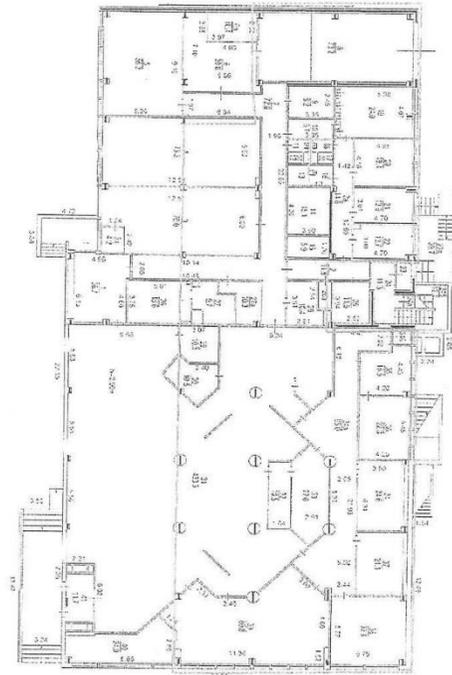
АО «ТАНДЕР»  
по доверенности

В.В. Зайчиков

Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению №1 от «25» апреля 2017 г.  
к договору аренды недвижимого имущества  
МсФ\_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

контур границ помещения, передаваемого в аренду АО "Тандер" выделен красным цветом



1 ЭТАЖ



А.М. Короткевич

Арендатор:

АО «ТАНДЕР»  
по доверенности

В.В. Зайчиков

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

Страница 85 из 115



# Копии предоставленных документов (24/33)

## Дополнительное соглашение №2 от 17.09.2020 г. к Договору недвижимого имущества №МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

Приложение № 2  
к Дополнительному соглашению №1 от «25 апреля» 2017 г.  
к договору аренды недвижимого имущества  
МсФ\_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (ВОЗВРАТА)**  
к договору аренды нежилого помещения № МсФ\_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г.

г. Москва «25» апреля 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР», ОГРН 1027739279369 ИНН 7709164114,** местонахождение (адрес), г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А, в лице Директора Короткевича Александра Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое «Арендодатель», с одной стороны,

**Акционерное общество «ТАНДЕР»,** ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, д.185, в лице Зайчикова Виталия Васильевича, 08.11.1983 года рождения, место рождения — гор. Нижний Тагил Свердловской обл., пол — мужской, гражданство — Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 16 922364, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Обручевский 20.01.2017 года, код подразделения 770-120, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, кв-л Юго-Запада 38, к. 1 кв. 405 , действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности 23АА6947377 от «28» февраля 2017г., в реестре за №7-1277, удостоверенной Мазуровой Галиной Георгиевной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны в соответствии со ст. 655 ГК РФ составили настоящий акт приема-передачи(возврата) недвижимого имущества:

1. В связи с заключением дополнительного соглашения №1 от «25» апреля 2017 г к Договору Аренды № МсФ\_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г, Арендатор передает, а Арендодатель принимает нежилые помещения (далее по тексту «Помещение») общей площадью 2015,3 кв.м. на плане: этаж 1, помещение 1 комнаты: часть помещения 1, 2, часть помещения 3, 3а, часть помещения 4, 5, 6а, 6, 7, 16, 20, 21, 23, 23а, 24, 24а, 24б, 25-26, 26а, часть помещения 28, часть помещения 29, часть помещения 30, часть помещения 31, часть помещения 39, 40, 41; этаж 2, помещение 1-комнат 1, 1а, 2, 2а, 3, 4; подвал, помещения-комнаты 1 по 12, 12а, с13 по 20, 20а, 20б, 20в, 20г, 20д, 20е, 20ж, 20з, 20и, с 21 по 36, 36а, с 37 по 41, 41а, с 42 по 45; в здании с кадастровым номером: 77:02:0006004:1010 , расположенное на 1-м этаже нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0006004:1010, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Сухонская,7А .

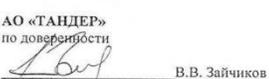
Расположение и размеры установлены на поэтажном плане (приложение № 1 к Допсоглашению).

Технические характеристики и иные сведения об Объекте содержатся в кадастровом паспорте № 77/501/16\_1307593, изготовленном 17.11.2016г.

2. Арендатор подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта возврата состояние передаваемых нежилых помещений (включая его площадь, конфигурацию, состояние инженерных сетей и оборудования) полностью соответствует согласованным Арендатором работам, замечаний и претензий Арендатор не имеет.

3. Техническое состояние вышеуказанных нежилых помещений на момент передачи хорошее.

4. Подпись сторон:  
ООО «Ф-ЦЕНТР»  
Директор  
  
А. М. Короткевич

АО «ТАНДЕР»  
по доверенности  
  
В. В. Зайчиков

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2  
к Договору аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25 апреля 2017 г.

г. Москва «17» сентября 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»),** ИНН 7728142469, ОГРН 1027739292283, действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года, №21-000-1-00028, в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Ангипова Н.Н., действующего на основании Доверенности №178/19 от 20.12.2019 г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**Акционерное общество «ТАНДЕР»,** ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Леваневского, дом 185, в лице Тузова Владимира Михайловича, действующей на основании доверенности 77 АГ 2861989 от 08 мая 2020 года, зарегистрированной в реестре за № 77/792-и/77-2020-1-844, удостоверенной Рудовым Андреем Викторовичем нотариусом г. Москвы, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые далее при совместном упоминании «Стороны», считая достигнутым соглашением обо всех существенных условиях, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 28.04.2017 г. (далее по тексту Договор), о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 1.2 Договора абзацем следующего содержания: «Объект будет использоваться Арендатором для организации розничной торговли продовольственными товарами, а также иными сопутствующими смешанными группами товаров, в том числе алкогольной и спиртосодержащей продукцией, с возможностью размещения административных, складских и подсобных помещений, оказания услуг».

2. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 1.2.1 следующего содержания: «1.2.1. Стороны согласовали что для размещения Арендатором в Объекте магазина «Магнит», Арендатор занимает помещения в составе Объекта, указанного в п. 1.1. Договора общей площадью 695,7 кв.м. Граница магазина «Магнит» отражены и согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Дополнительному соглашению.

Стороны согласовали что для размещения Арендатором в Объекте магазина «Магнит Косметик», Арендатор занимает помещения в составе Объекта, указанного в п. 1.1. Договора общей площадью 215,8 кв.м. Граница магазина «Магнит Косметик» отражены и согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Дополнительному соглашению.

Арендатор обязуется перед проведением строительно-монтажных работ в Объекте, связанных с реконструкцией, перепланировкой и переоборудованием в целях установления границ магазинов «Магнит» и «Магнит Косметик», получить согласие Арендодателя на проведение ремонтных работ в соответствии с Приложением № 6 к настоящему Дополнительному соглашению, в объемах, определенных Приложениями № 4 и 5 к настоящему Дополнительному соглашению.»

3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 4.3.7. Договора в следующей редакции: «4.3.7. Самостоятельно и за свой счет, после произведенной реконструкции, переоборудования и перепланировки осуществлять согласование реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта в установленном законодательством порядке и внесение в ЕГРН изменений в связи с этим, если указанная реконструкция, переоборудование, перепланировка Объекта производилась по инициативе Арендатора. Указанный в настоящем пункте срок может быть продлен по соглашению Сторон. В указанном случае Арендатор несет все расходы: по подготовке технической/проектной документации реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта; по процедуре согласования/узаконения реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта во всех органах, предусмотренных законодательством; по получению технического паспорта и иных документов на измененный Объект; по внесению в ЕГРН изменений в связи с изменением параметров Объекта; по оплате штрафных санкций, наложенных компетентными органами в связи с реконструкцией, переустройством, переоборудованием и перепланировкой Объекта.

В случае неисполнения Арендатором обязанности, установленной абзацем первым настоящего пункта Договора в предусмотренные сроки, Арендодатель имеет право произвести все указанные работы самостоятельно и потребовать компенсацию стоимости произведенных работ и расходов с Арендатора.

4. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 4.3.10. Договора в следующей редакции: «4.3.10. Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять сухую и влажную уборку части помещения площадью 20 кв.м., не реже 2 (двух) раз ежедневно, как оно определено в Приложении № 3 к настоящему Дополнительному соглашению».

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00

66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

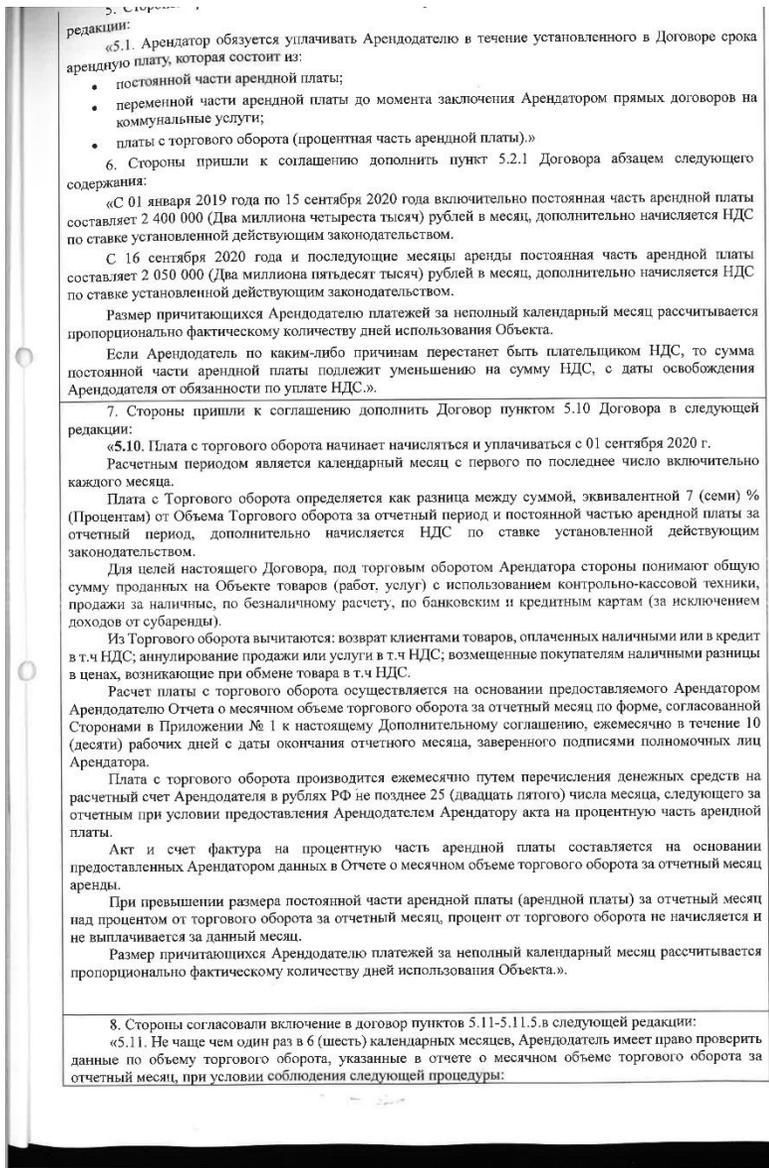
Страница 86 из 115

Financial

Consulting

Group





Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00

66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

Страница 87 из 115

Financial

Consulting

Group



Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению от 17.09.2020 г.  
к Договору аренды недвижимого имущества №\_МсФ\_с/26568/17\_от 25 апреля 2017 г.

**ФОРМА**

**Отчет о месячном объеме валового товарооборота**

Куда: \_\_\_\_\_  
(Арендодатель)

Дата предоставления: \_\_\_\_\_  
Данные по объему валового товарооборота за \_\_\_\_\_ месяц \_\_\_\_\_ г. для расчета платы с валового товарооборота за \_\_\_\_\_ месяц \_\_\_\_\_ г.

Валовый товарооборот, в том числе НДС, руб.	НДС, руб.	Валовый товарооборот, без учета НДС

Процент от объема валового товарооборота \_\_\_\_\_ %  
Фиксированная часть арендной платы за расчетный месяц \_\_\_\_\_ рублей, без НДС  
Сумма к оплате: \_\_\_\_\_ рублей, без НДС

**Форма согласована:**

Арендодатель: \_\_\_\_\_  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»  
Айтипов Н.Н.

Арендатор: \_\_\_\_\_  
АО «Тандер»  
Представитель по доверенности  
Тузов В.М.

Приложение № 2  
к Дополнительному соглашению от 17.09.2020 г.  
к Договору аренды недвижимого имущества №\_МсФ\_с/26568/17\_от 25 апреля 2017 г.

**План-схема разделения площадей между магазином «Магнит» и магазином «Магнит Косметик»**

Арендодатель: \_\_\_\_\_  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»  
Айтипов Н.Н.

Арендатор: \_\_\_\_\_  
АО «Тандер»  
Представитель по доверенности  
Тузов В.М.

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00

66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

Страница 88 из 115

Financial

Consulting

Group





Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 89 из 115



Приложение № 5  
к Дополнительному соглашению от 14.09.2020 г.  
к Договору аренды недвижимого имущества №\_МсФ\_с/26568/17\_от 25 апреля 2017 г.

Расчет стоимости ремонтных работ (РСР)/Смета

№п/п	Наименование работ	Бюджет в руб. (без НДС)	Бюджет в руб. (с учётом НДС)
<b>1. Общестроительные работы</b>			
1	Металлоконструкции	19 031,36	22 837,63
2	Бетонные работы	6 112,15	7 334,58
3	Стены и перегородки	469 342,09	563 210,51
5	Двери	80 615,72	96 738,86
6	Окна	138 687,01	166 424,41
7	Устройство потолка	184 943,89	221 932,67
8	Фасад	284 077,18	340 892,62
9	Полы	71 039,57	85 247,48
<b>2. Внутренние инженерные сети</b>			
1	Водоснабжение, канализация	8 108,09	9 729,71
3	Электропроводные работы	694 766,83	833 720,22
4	Вентиляция	44 732,15	53 678,58
<b>6. Противопожарные мероприятия</b>			
1	Охранно-пожарная сигнализация	107 578,13	129 093,75
<b>7. Инженерное оборудование</b>			
1	Сплит-системы	149 425,63	179 310,75
<b>8. Документация</b>			
1	Документация	64 092,91	76 911,49
2	Выполнение расчетов пожарных рисков	66 666,67	80 000,00
4	Разрешительная документация на реконс	316 400,50	379 680,60
7	Проект ОПС	9 778,46	11 734,15
<b>9. Работы по спецификации</b>			
1	Работы по спецификации	87 732,50	105 279,00
<b>Итого</b>		<b>2 803 130,83</b>	<b>3 363 757,00</b>

Арендодатель:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»

Антипов Н.Н.

Арендатор:  
АО «Тандер»  
Представитель по доверенности

Тузов В.М.

Приложение № 6  
к Дополнительному соглашению от 14.09.2020 г.  
к Договору аренды недвижимого имущества №\_МсФ\_с/26568/17\_от 25 апреля 2017 г.

Согласие Арендодателя на проведение ремонтных работ (РСР)

Настоящим письмом выражаю свое согласие на проведение АО «Тандер» строительно-монтажных работ в объекте недвижимости - нежилое помещение, а именно: 1 этаж, помещение 1, расположенные по адресу: Москва, Сухонская ул. д. 7А право владения и пользования которым передано АО «Тандер» по Договору аренды недвижимого имущества от 25 апреля 2017 г. МсФ с/26568/17, дата регистрации 05 июня 2017 года, № регистрации 77:02:0004008:4817-77/009/2017-8, в объемах, описанных в Приложении № 4, 5 к настоящему Соглашению.

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020г.

Подпись

Ф.И.О. полностью

Арендодатель:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»

Антипов Н.Н.

Арендатор:  
АО «Тандер»  
Представитель по доверенности

Тузов В.М.

**Дополнительное соглашение №3 от 24.08.2021 г. к Договору недвижимого имущества №МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.**

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3 к Договору аренды недвижимого имущества №МсФ_с/26568/17 от 25 апреля 2017 г.	
г. Москва	«24» августа 2021 года
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»)</b>, ИНН 7728142469, ОГРН 10277392283, действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года, №21-000-1-00028, в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Н.Н., действующего на основании Доверенности №232/20 от 22.12.2020 г., именуемое в дальнейшем «<b>Арендодатель</b>», с одной стороны, и <b>Акционерное общество «ТАНДЕР»</b> (ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, 185) в лице Дзюндидзе Шалвы Гиевича, действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности № 77 АГ 7313399 от 16 июля 2021 года, зарегистрированной в реестре за № 77/792-н/77-2021-1-731, удостоверенной Клёновой Ольгой Владимировной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Рудова Андрея Викторовича, именуемое в дальнейшем «<b>Арендатор</b>», с другой стороны, именуемые далее при совместном упоминании «<b>Стороны</b>», считая достигнутым соглашения обо всех существенных условиях, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г. (далее по тексту Договор), расположенного по адресу: 127642, Москва г, Сухонская ул. дом № 7, корпус а, о нижеследующем:</p> <p>1. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 1.2 Договора абзацем следующего содержания: «Объект будет использоваться Арендатором для организации розничной торговли продовольственными товарами, а также иными сопутствующими смешанными группами товаров, в том числе алкогольной и спиртосодержащей продукцией, с возможностью размещения административных, складских и подсобных помещений, оказания услуг.»</p> <p>2. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 1.2.1 следующего содержания: «1.2.1. Стороны согласовали что для размещения Арендатором в Объекте магазина «Магнит», Арендатор занимает помещения в составе Объекта, указанного в п. 1.1. Договора общей площадью 695,7 кв.м. Граница магазина «Магнит» отражены и согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Дополнительному соглашению. Стороны согласовали что для размещения Арендатором в Объекте магазина «Магнит Косметик», Арендатор занимает помещения в составе Объекта, указанного в п. 1.1. Договора общей площадью 215,8 кв.м. Граница магазина «Магнит Косметик» отражены и согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Дополнительному соглашению. Арендатор обязуется перед проведением строительно-монтажных работ в Объекте, связанных с реконструкцией, перепланировкой и переоборудованием в целях установления границ магазинов «Магнит» и «Магнит Косметик», получить согласие Арендодателя на проведение ремонтных работ в соответствии с Приложением № 6 к настоящему Дополнительному соглашению, в объемах, определенных Приложениями № 4 и 5 к настоящему Дополнительному соглашению.»</p> <p>3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 4.3.7. Договора в следующей редакции: «4.3.7. Самостоятельно и за свой счет, после произведенной реконструкции, переоборудования и перепланировки в разумный срок осуществить согласование реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта в установленном законодательством порядке и внесение в ЕГРН изменений в связи с этим, если указанная реконструкция, переоборудование, перепланировка Объекта производилась по инициативе Арендатора. Указанный в настоящем пункте срок может быть продлен по соглашению Сторон. В указанном случае Арендатор несет все расходы: по подготовке технической/проектной документации реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта; по процедуре согласования/заключения реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта во всех органах, предусмотренных законодательством; по получению технического паспорта и иных документов на изменённый Объект; по внесению в ЕГРН изменений в связи с изменением параметров Объекта; по оплате штрафных санкций, наложенных компетентными органами в связи с реконструкцией, переустройством, переоборудованием и перепланировкой Объекта. В случае неисполнения Арендатором обязанности, установленной абзацем первым настоящего пункта Договора в предусмотренные сроки, Арендодатель имеет право произвести все указанные работы самостоятельно и потребовать компенсацию стоимости произведенных работ и расходов с Арендатора.</p> <p>4. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 4.3.10. Договора в следующей редакции: «4.3.10. Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять сухую и влажную уборку части помещения площадью 20 кв.м., не реже 2 (двух) раз ежедневно, как оно определено в Приложении № 3 к настоящему Дополнительному соглашению.»</p> <p>5. Стороны пришли к соглашению изменить пункт 5.1. Договора и изложить его в следующей редакции:</p>	

<p>1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату, которая состоит из:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• постоянной части арендной платы;</li> <li>• переменной части арендной платы до момента заключения Арендатором прямых договоров на коммунальные услуги;</li> <li>• платы с торгового оборота (процентная часть арендной платы).»</li> </ul> <p>6. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 5.2.1 Договора абзацами следующего содержания: «С 01 января 2019 года по 15 сентября 2020 года включительно постоянная часть арендной платы за Объект составляет 2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) рублей в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством. С 16 сентября 2020 года по 08 марта 2021 года постоянная часть арендной платы за Объект составляет 2 050 000 (Два миллиона пятьдесят тысяч) рублей в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 750 000 (один миллион семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит»;</li> <li>- 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит-Косметик».</li> </ul> <p>С 09 марта 2021 года по 31 июля 2021 года постоянная часть арендной платы за Объект составляет 2 152 500 (Два миллиона сто пятьдесят две тысячи пятьсот) рублей в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, из которых:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 837 500 (один миллион восемьсот тридцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит»;</li> <li>- 315 000 (Триста пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит-Косметик».</li> </ul> <p>С 01 августа 2021 года по 31 августа 2021 года постоянная часть арендной платы за Объект составляет 2 383 952 (Два миллиона триста восемьдесят три тысячи девятьсот пятьдесят два) рубля в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, из которых:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит»;</li> <li>- 283 952 (Двести восемьдесят три тысячи девятьсот пятьдесят два) рубля 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит-Косметик»;</li> </ul> <p>С 01 сентября 2021 года и последующие месяцы аренды постоянная часть арендной платы за Объект составляет 2 152 500 (Два миллиона сто пятьдесят две тысячи пятьсот) рублей в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, из которых:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 837 500 (один миллион восемьсот тридцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит»;</li> <li>- 315 000 (Триста пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит-Косметик».</li> </ul> <p>Размер причитающихся Арендодателю платежей за неполный календарный месяц рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней использования Объекта. Если Арендодатель по каким-либо причинам перестанет быть плательщиком НДС, то сумма постоянной части арендной платы подлежит уменьшению на сумму НДС, с даты освобождения Арендодателя от обязанности по уплате НДС. Закрытие/прекращение/приостановление деятельности магазина «Магнит» и/или магазина «Магнит-Косметик» никак не влияет на размер постоянной части арендной платы за Объект, определенной настоящим пунктом Договора. Закрытие/прекращение/приостановление деятельности магазина «Магнит» и/или магазина «Магнит-Косметик» никак не влияет на действительность настоящего Договора.»</p> <p>7. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 5.10 Договора в следующей редакции: «5.10. Плата с торгового оборота начинает начисляться и уплачиваться с 01 сентября 2020 года. Расчетным периодом является календарный месяц с первого по последнее число включительно каждого месяца.»</p>
--

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00

66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

Страница 91 из 115

Financial

Consulting

Group

Плата с Торгового оборота определяется как разница между суммой, эквивалентной 7 (семи) % (Процентам) от объема Торгового оборота за отчетный период и постоянной частью арендной платы за отчетный период, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством.

Для целей настоящего Договора, под торговым оборотом Арендатора стороны понимают общую сумму проданных на Объекте товаров (работ, услуг) магазинами «Магнит» и «Магнит Косметик» с использованием контрольно-кассовой техники, продажи за наличные, по безналичному расчету, по банковским и кредитным картам (за исключением доходов от субаренды).

Из Торгового оборота вычитаются: возврат клиентами товаров, оплаченных наличными или в кредит в т.ч НДС; аннулирование продажи или услуги в т.ч НДС; возмещенные покупателям наличными разницы в ценах, возникающие при обмене товара в т.ч НДС.

Расчет платы с торгового оборота осуществляется на основании предоставляемого Арендатором Арендодателю Отчета о месячном объеме торгового оборота за отчетный месяц по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Дополнительному соглашению, ежемесячно в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты окончания отчетного месяца, заверенного подписями полномочных лиц Арендатора.

Плата с торгового оборота производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в рублях РФ не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за отчетным при условии предоставления Арендодателем Арендатору акта на процентную часть арендной платы.

Акт и счет фактура на процентную часть арендной платы составляется на основании предоставленных Арендатором данных в Отчете о месячном объеме торгового оборота за отчетный месяц аренды.

При превышении размера постоянной части арендной платы (арендной платы) за отчетный месяц над процентом от торгового оборота за отчетный месяц, процент от торгового оборота не начисляется и не выплачивается за данный месяц.

Размер причитающихся Арендодателю платежей за неполный календарный месяц рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней использования Объекта.»

8. Стороны согласовали включение в договор пунктов 5.11-5.11.5. в следующей редакции:

«5.11. Не чаще чем один раз в 6 (шесть) календарных месяцев, Арендодатель имеет право проверить данные по объему торгового оборота, указанные в отчете о месячном объеме торгового оборота за отчетный месяц, при условии соблюдения следующей процедуры:

5.11.1. Арендодатель предоставляет Арендатору письменное уведомление о желании проверки данных в отчете о месячном объеме торгового оборота за отчетный месяц. Уведомление направляется по адресу Объекта.

5.11.2. Арендатор уведомляет о дате проверки в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты после получения Уведомления от Арендодателя (с даты вручения Уведомления Арендатору) в письменной форме или посредством электронной почты по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.

5.11.3. Ознакомление с пакетом документов, позволяющим проверить объем оборота Арендатора в Объекте, производится на территории Арендатора без права получения любых копий и исключительно в присутствии уполномоченных представителей Сторон.

5.11.4. Арендодатель обязуется соблюдать коммерческую тайну в отношении полученной информации и соглашается, что данная информация предоставляется ему для ознакомления.

5.11.5. В случае неявки представителя Арендодателя в установленный срок и/или нарушения Арендодателем условий настоящего пункта, проверка величины выручки признается Сторонами проведенной и проведение следующей проверки возможно не ранее, чем через 6 календарных месяцев.

9. Стороны соглашаются, что следующее увеличение постоянной части арендной платы может произойти не ранее «01» января 2022 года. Настоящий пункт имеет приоритет над п.5.2.2. Договора в случае сомнений.

10. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Для Сторон Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания. Условия Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с 01 января 2019 года. Условия Договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются неизменными.

11. Настоящее Дополнительное соглашение подписано уполномоченными на то Сторонами.

12. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр — для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:  
 ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
 недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»  
 Антипов Н.Н.

Арендатор:  
 АО «Тандер»  
 Представитель по доверенности  
 Дзагнидзе Ш.Г.

Приложение № 1  
 к Дополнительному соглашению от 24 августа 2017 г.  
 к Договору аренды недвижимого имущества №\_МсФ\_с/26568/17\_от 25 апреля 2017 г.

ФОРМА

Отчет о месячном объеме валового товарооборота

Куда: \_\_\_\_\_

(Арендодатель)

Дата предоставления: \_\_\_\_\_  
 Данные по объему валового товарооборота за \_\_\_\_\_ месяц \_\_\_\_\_ г. для расчета платы с валового товарооборота за \_\_\_\_\_ месяц \_\_\_\_\_ г.

Валовый товарооборот, в том числе НДС, руб.	НДС, руб.	Валовый товарооборот, без учета НДС

Процент от объема валового товарооборота \_\_\_\_\_ %

Постоянная часть арендной платы за расчетный месяц \_\_\_\_\_

Плата с торгового оборота \_\_\_\_\_ рублей

Форма согласована:

Арендодатель:  
 ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
 недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»



Антипов Н.Н.

Арендатор:  
 АО «Тандер»  
 Представитель по доверенности

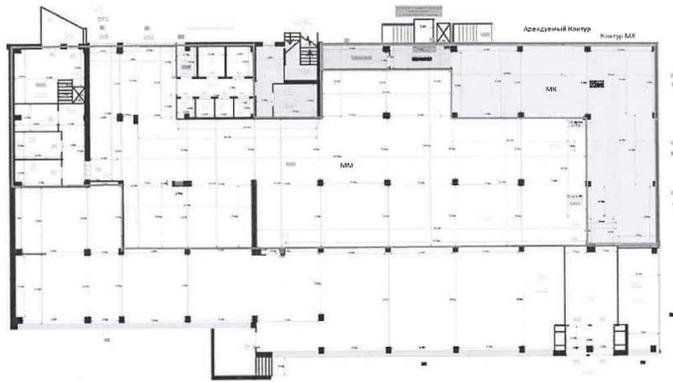


Дзагнидзе Ш.Г.



Приложение № 2  
к Дополнительному соглашению от 24 августа 2017 г.  
к Договору аренды недвижимого имущества №\_МсФ\_с/26568/17\_от 25 апреля 2017 г.

План-схема разделения площадей между магазином «Магнит» и магазином «Магнит Косметик»



Арендодатель:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»



Антипов Н.Н.

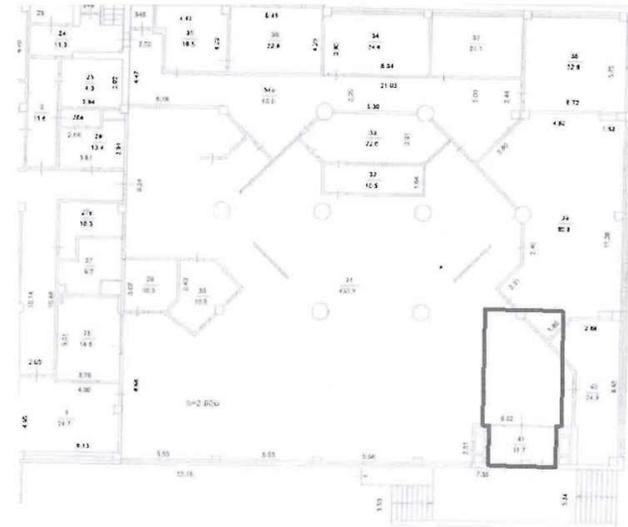
Арендатор:  
АО «Тандер»  
Представитель по доверенности



Дзагидзе Ш.Г.

Приложение № 3  
к Дополнительному соглашению от 24 августа 2017 г.  
к Договору аренды недвижимого имущества №\_МсФ\_с/26568/17\_от 25 апреля 2017 г.

План помещения (площади) для уборки Арендатором (выделено красным)



Проектировщик: Матвеева Д.С.  
14.04.2023 г.

Арендодатель:  
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»



Антипов Н.Н.

Арендатор:  
АО «Тандер»  
Представитель по доверенности



Дзагидзе Ш.Г.

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 93 из 115





Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 94 из 115





**Дополнительное соглашение №4 от 18.01.2022 г. к Договору недвижимого имущества №МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.**

ММ Кислинка / МК Голубицкий

Дополнительное соглашение № 4  
к Договору № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

г. Москва

« 18 » января 2022 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»), ИНН 7728142469, ОГРН 1027739292283, в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 188/21 от 08.12.2021 г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Акционерное общество «ТАНДЕР», ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Им. Леваневского, дом 185, в лице Дзагнидзе Шалвы Гиевича, действующего на основании доверенности 77 АГ 7313399 от 16 июля 2021 года, зарегистрированной в реестре за № 77/792-н/77-2021-1-731, удостоверяющей Клёновой Ольгой Вадимовной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Рудова Андрея Викторовича, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 4 к Договору № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г. (далее – «Дополнительное соглашение» и «Договор» соответственно) о нижеследующем:

- Стороны пришли к соглашению дополнить п. 5.2.1 абзацем следующего содержания:  
«С 01 января 2022 года включительно, размер ежемесячной постоянной части арендной платы составляет 2 712 150 (Два миллиона семьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят) рублей, в том числе НДС, из которых 2 315 250 (Два миллиона триста пятнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей в том числе НДС в месяц за аренду помещений для размещения магазина «Магнит», и 396 900 (Триста девяносто шесть тысяч девятьсот) рублей в том числе НДС в месяц за аренду помещений для размещения магазина «Магнит – Косметик»».
- Настоящее Дополнительное соглашение является обязательным для Сторон и вступает в силу с момента его подписания. Условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с 01 января 2022 года. Условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными.
- Стороны пришли к соглашению дополнить Договор п. 2.1.12 следующего содержания:  
«2.1.12. В случае перехода права собственности на Объект Арендодатель обязуется:
  - уведомить нового собственника о настоящем Договоре, а также обо всех дополнительных соглашениях к нему (в том числе и о незарегистрированных в ЕИРН). Информирование осуществляется путем указания в договоре (документе) об отчуждении дат и номеров всех указанных дополнительных соглашений;
  - до заключения сделки о переходе права собственности на Объект зарегистрировать все дополнительные соглашения к Договору.
- Соглашение подлежит государственной регистрации, расходы, связанные с государственной регистрацией, несёт Арендодатель.
- Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено на русском языке в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для хранения в органе регистрации прав.

Подписи Сторон:

**Арендодатель:**  
Представитель по доверенности \_\_\_\_\_ Антипов Н.Н.

**Арендатор:**  
Представитель по доверенности \_\_\_\_\_ Дзагнидзе Ш.Г.

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76

Страница 95 из 115



## Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 cian.ru/sale/commercial/271440737/
🔍 📄 ☆ 🔔 26 🏠 🗨️ 🌐

### Арендный бизнес, 771,4 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Широкая ул., 29 [На карте](#)

📍 Медведково · 12 мин. пешком 📍 Медведково · 1 мин. на транспорте

❤️ В избранное
🔗
📄
📁
📧
👍 Пожаловаться











**771,4 м<sup>2</sup>**

Площадь

**1**

Этаж

**Торговая площадь**

Назначение

Лот: 26839. Помещение располагается на 1 линии улицы Широкая в густонаселенном спальном районе Северное Медведково в окружении плотного жилого массива.

Общая площадь помещения: часть ОСЗ, 771,4 кв.м

Распределение площади: 1 этаж, антресоль. Входная группа: отдельный вход в каждый блок. Высота потолков 1 этаж- 6,3 м антресоль- 2,8 м. Мощность: 100 кВт. Участок в аренде до 2047г. Парковка на 50м/м в аренде. Зона погрузки. Дата строительства: 1999 г., Реконструкция 2019 год.

Арендаторы: Мята, Wildberries, Зоозавры, Аптека

**Назначение**

Торговая площадь

162 700 000 ₪

+7 966 138-57-45

📱 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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



**NF Group - Коммерческая недвижимость**

🔗 Документы проверены

На Циан

**7 лет**

Объектов в работе

**602**

РИЕЛТОР



**Street Retail**

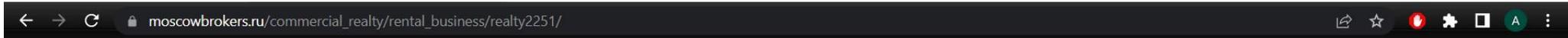
★ 5.0 · 1

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 96 из 115



Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода



АРЕНДА ▾ ПРОДАЖА ▾ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС КОНТАКТЫ



MoscowBrokers - аренда и продажа  
коммерческой недвижимости

+7-985-338-3883  
office@moscowbrokers.ru

Заказать подбор объекта



ПРОДАЖА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА (ЛОТ 2251)

Скачать презентацию

## Москва, Лётчика Бабушкина 15

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА ПРОДАЖИ	СТОИМОСТЬ ЗА М <sup>2</sup> :
1 757,0 м <sup>2</sup>	260 000 000 ₹	147 980 ₹

ТИП СТРОЕНИЯ	МЕТРО
Жилой дом	Бабушкинская (10 мин. пешком)

ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ

ЭТАЖ	1 / 8
ИНЖЕНЕРИЯ	Центральные коммуникации
САНУЗЕЛ	

Описание

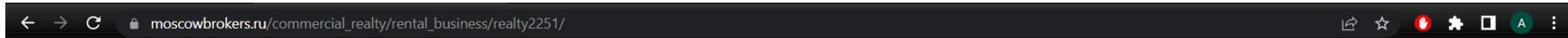
Антон

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 97 из 115



## Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода



## Описание

Продажа готового арендного бизнеса, расположенного по адресу: г Москва, ул Лётчика Бабушкина, д 15. Общая площадь 1757.5 м2 (подвал, 1 этаж, антресоль). Вход с фасада, зона разгрузки со двора. Арендаторы: 1. Супермаркет "Перекрёсток", 1 этаж, договор аренды на 15 лет от 14.10.2019. 2. Аптека, прикассовая зона, 1 этаж, договор аренды на 11 месяцев с 2021 года. 3. "Яндекс лавка" (пункт выдачи), 1 этаж, договор аренды на 5 лет от 2020 года. 4. Магазин товаров для дома "Fix price", цоколь, договор аренды на 3 года с 2021 года. Общий месячный арендный поток 2 000 000 рублей. Стоимость 250 000 000 рублей. Торги! Звоните! Moscow Brokers приглашает к сотрудничеству собственников, арендодателей и арендаторов коммерческих помещений. Покупка, продажа, техническое сопровождение в БТИ, Росреестре, Мосжилинспекции, ДГИ по городу Москве и Московской области.

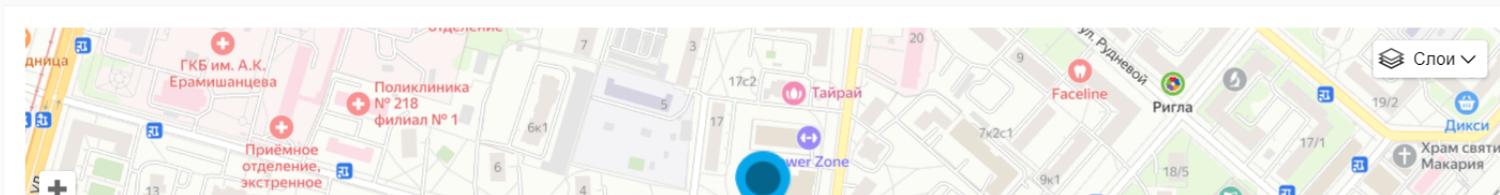
## Антон

+7-915-150-44-88

© aar@moscowbrokers.ru

## Финансовые показатели:

МАП (МЕСЯЧНЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК)	2 000 000 руб.
NOI (ГОДОВОЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК)	24 000 000 руб.
NET (СТАВКА АРЕНДЫ ЗА КВ.М / ГОД)	13 660 руб.
СТАВКА АРЕНДЫ ЗА КВ.М / МЕСЯЦ	1 139 руб.
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ В ГОД	22 560 000 руб.
ОКУПАЕМОСТЬ, ЛЕТ	11,5 лет
ДОХОДНОСТЬ, %	8,7 %



Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 98 из 115

Financial  
Consulting  
Group



## Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_3446\_m\_2647697404

### Продам торговое помещение, 3446 м²

624 000 000 Р  
181 080 Р за м²

8 495 220-14-83

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

**OXE CAPITAL**  
Компания  
На Авито с октября 2019  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

#### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 3446 м²  
Этаж: 1

Отделка: без отделки  
Тип сделки: продажа

#### Расположение

Москва, Белоозерская ул., 11Г

- Бибирево 21–30 мин.
- Алтуфьево 21–30 мин.
- Медведково от 31 мин.

Скрыть карту

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 99 из 115

## Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_3446\_m\_2647697404

### Расположение

Москва, Белозерская ул., 11Г  
 ● Бибирево 🚶 21–30 мин. ● Алтуфьево 🚶 21–30 мин.  
 ● Медведково 🚶 от 31 мин. [Скрыть карту](#)



### Описание

ID: k16062  
 Продажа торгового помещения.  
 Общая площадь – 3 446.1 кв. м. Площадь земельного участка – 3 300 кв. м.  
 Электрическая мощность – 377.6 кВт.  
 Стоимость продажи – 624 000 000 руб. включая НДС.

### О здании

Парковка: нет

№ 2647697404 · 21 марта в 23:17 · 183 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

### Похожие объявления



624 000 000 ₽ ▾  
181 080 ₽ за м²

8 495 220-14-83

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

**OXE CAPITAL**  
 Компания  
 На Авито с октября 2019 🏆  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения ▾

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
 66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
 Страница 100 из 115

Financial  
 Consulting  
 Group



## Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/240332406/
🔍 📄 ☆ 📱 26 🏠 🗃️ ⌵

### Свободное назначение, 130 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 21 [На карте](#)  
📍 Бабушкинская · 7 мин. на транспорте 📍 Медведково · 9 мин. на транспорте  
📍 Бибирево · 10 мин. на транспорте

♥ В избранное 🔗 📄 📱 📧 🗃️ 🗃️ Пожаловаться



📷 12 фото

**130 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 2**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 🏠 Средний бюджет семьи по району

Онлайн-показ

275 000 ₺/мес.

25 385 ₺ за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 УСН; без комиссии

+7 916 520-28-36

📧 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

ID 13331274

PDF

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
 66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
 Страница 101 из 115

© 2023 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group 101

## Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/240332406/ 🔍 📄 ☆ 📱 26 🗄️ 🌐

Фотографии (12) **Описание** На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 130 м² ♥ В избранное

**Онлайн-показ**

**275 000 ₪/мес.** ↓

25 385 ₪ за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 УСН; без комиссии

**+7 916 520-28-36**

 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните [по объявлению показав временный номер](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать](#)

ID 13331274 

 [Отчёт о привлекательности помещения и локации](#) [Купить](#)

**ПРЯМАЯ АРЕНДА** от СОБСТВЕННИКА. Сдается помещение на 1-ом этаже. Отдельно стоящее здание, кирпичное, двухэтажное.

- \*130 м2, с возможностью увеличения площадей.
- \*Количество мокрых точек-5.
- \*Мощность электроэнергии-20 кВт, с возможностью увеличения.
- \*Предоставляются КАНИКУЛЫ на время ремонта помещений.
- \*Доступ: свободный, круглосуточный.
- \*Три отдельных входа ( два центральных с улицы, один со двора ).
- \*Зона погрузки/разгрузки.
- \*Все коммуникации: центральные, городские, водопровод, канализация, электричество. Местное кондиционирование, приточная вентиляция, гидратная система пожаротушения.
- \*Реклама: возможность установки наружной рекламы, рекламной вывески, штендеры, таблички.
- \*Первая линия автомобильной дороги и жилых домов, имеется внутренняя и внешняя бесплатная АВТО-ПАРКОВКА, внутренний охраняемый двор. К зданию примыкают зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки, также финальный ход строительства новых ЖК, высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Быстрый показ помещений от представителя.

**Возможное назначение**

- 🏢 Офис
- 🏪 Торговая площадь

Ещё: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, фитнес, цветы, фрукты, шех, спортзал, зал, кальянная, медицинский центр, ломбард, аптека, продукты, общепит, ресторан, школа, магазин, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, spa салон, автозапчасти, алкомаркет, бел...

[Показать все](#)

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#) 

**Условия сделки**

Цена	275 000 ₪/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	25 385 ₪ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да

[Отзыв о сайте](#)

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
 66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
 Страница 102 из 115

Financial  
 Consulting  
 Group



## Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻
🔒 cian.ru/rent/commercial/282289172/
🔍 📄 ☆ 📱 26 🗄️ 🌐

### Торговая площадь, 126 м<sup>2</sup>

в торгово-офисном комплексе «на ул. Снежная, 13к1»  
 Москва, СВАО, р-н Свиблово, Снежная ул., 13к1 [На карте](#)  
📍 Свиблово · 5 мин. пешком 📍 Ботанический сад · 10 мин. пешком

♥️ В избранное
🔗
📄
📱
📧
📧 Пожаловаться



📷 4 фото

**126 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 2**  
Этаж

**Занято до мая 2023**  
Помещение

#### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 📅 Спелный бюджет семьи по району

**460 000 ₪/мес.** ↑ ↓

43 810 ₪ за м<sup>2</sup> в год

**+7 985 565-01-32**

📄 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

PRO

Ещё 11 объектов

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
 66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
 Страница 103 из 115

Financial  
 Consulting  
 Group



103

© 2023 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

## Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ 🛡️ cian.ru/rent/commercial/282289172/ 🔍 📄 ☆ 📱 26 ⚙️ 🗨️ A ☰

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Торговая площадь, 126 м² ♥ В избранное

Сдается торговое помещение свободного назначения, расположенное в отдельно стоящем здании на первой линии домов по Ул. Снежная, 13, к. 1, в 5 минутах ходьбы от м. Свиблово, рядом с остановкой общественного транспорта. Активный торговый пятачок большого спального района, соседи: Сбербанк, ДюДо пицца, Аптека, ТЦ Чукотка напротив. Помещение с отдельным входом, большой витриной, хорошо читаемой рекламной вывеской. Все городские коммуникации, 20 кВт.

**Возможное назначение**

🏪 Торговая площадь

Ещё: пекарня, банк, парикмахерская, салон красоты, кондитерская, цветы, медицинский центр, продукты, аптека, ломбард, стоматология, арендный бизнес, детский магазин, зоотовары, маникюр, оптика, рыба, салон, салон связи, свободное назначение

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	460 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	43 810 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	460 000 ₽	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

**Общая информация**

Тип помещения	street-retail
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть

**Онлайн-показ**

**460 000 ₽/мес.** ⬆️ ⬇️

43 810 ₽ за м² в год

**+7 985 565-01-32**

📧 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](#)

PRO  
Ещё 11 объектов

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 104 из 115

Financial  
Consulting  
Group

104

© 2023 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

## Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_2747858990

## Аренда Помещение свободного назначения

250 000 ₽ в месяц ▾  
2 500 ₽ в месяц за м², залог 250 000 ₽, без комиссии

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 916 318-11-52

Написать сообщение

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости ACCESS REALTY  
Компания  
На Авито с февраля 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Артур

### О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 100 м²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	

### Расположение

Москва, ул. Коминтерна, 20/2

- Бабушкинская 🚶 11–15 мин.
- Свиблово 🚶 21–30 мин.
- Медведково 🚶 от 31 мин.

Скрыть карту

Сообщения

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 105 из 115

Financial  
Consulting  
Group



## Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_2747858990

### Расположение

Москва, ул. Коминтерна, 20/2

- Бабушкинская 11–15 мин.
- Свиблово 21–30 мин.
- Медведково от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



### 250 000 ₽ в месяц

2 500 ₽ в месяц за м², залог 250 000 ₽, без комиссии

8 916 318-11-52

[Написать сообщение](#)

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости ACCESS REALTY  
Компания  
На Авито с февраля 2020  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Артур

### Описание

Предлагаем в аренду торговое помещение на первой линии домов.

Рядом остановки общественного транспорта и ЖД станция Лосиноостровская.

Удобная планировка, большие витрины.

Хорошая проходимость.

Номер объекта: #2/539080/18000

### О здании

Тип здания: жилой дом      Парковка: на улице  
Удалённость от дороги: первая линия

№ 2747858990 - 27 марта в 11:57 - 106 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

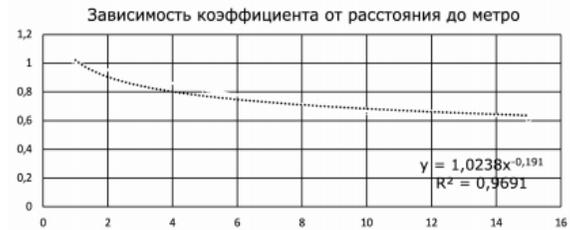
[Сообщения](#)

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Передан через Диадок 14.04.2023 14:23 GMT+03:00  
66f57b60-41ae-47fb-9479-e5ea33fa5b76  
Страница 106 из 115

Financial  
Consulting  
Group





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

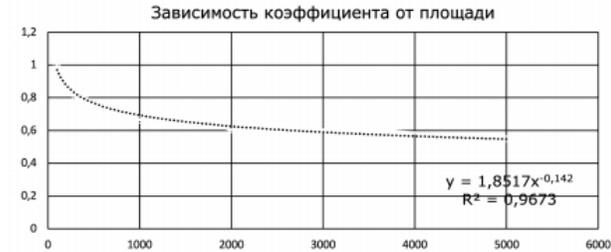
5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

6. Общая площадь\*

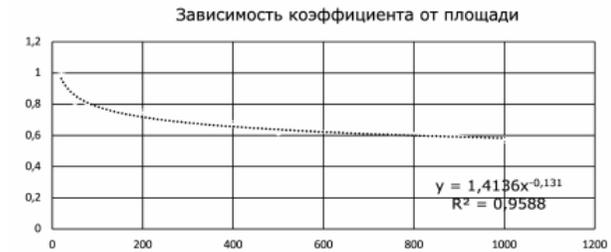
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 5000	5000>
<100	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77	
100 - 300	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58	
300 - 500	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42	
500 - 1000	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29	
1000 - 2000	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18	
2000 - 5000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08	
5000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20 - 50	50 - 100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000>
<20	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77	
20 - 50	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58	
50 - 100	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42	
100 - 300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29	
300 - 500	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18	
500 - 1000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08	
1000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	



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



**ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63

**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	1,04	1,02	1,06

**3. Местоположение**

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,01	1,05

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,05	1,17

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД, на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским Большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,16

\* 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\***

УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
	ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	1,00	1,25	1,41	1,57	1,68
ДО 5 МИН	0,80	1,00	1,13	1,25	1,34
ОТ 5 ДО 10 МИН	0,71	0,88	1,00	1,11	1,19
ОТ 10 ДО 15 МИН	0,64	0,80	0,90	1,00	1,07
В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,60	0,75	0,84	0,93	1,00



## Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,96	0,99	0,97
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,98	0,93
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,99	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,85	0,97	0,90

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

## Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)

**Коридорный коэффициент** учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2023 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	Нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
<b>Здания, построенные до 1992 года</b>							
1.							
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,07	1,16	1,12	0,85	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,14	1,27	1,21	0,78	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,88	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,05	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
<b>Здания, построенные после 1991 года</b>							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) общественного питания здания и встроенные помещения	1,11	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,09	1,06	0,90	0,97	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,14	1,09	0,86	0,98	0,92

[← Назад](#)
[Вперед →](#)

## на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)



Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,86	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,92	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
<b>Б. Аренды:</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,87	0,83
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96

← Назад

01 01 2023

Вперед →

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)



15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	21,19	18,10	29,52
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,05	16,05	26,64

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,12	1,05	1,19

17. Специализация

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов общепита (рестораны, кафе, бары и т.п.) к удельной цене / арендной ставке офисно-торгового объекта смешанного назначения	1,15	1,07	1,24

18. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	4	8

1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10068	7320	5410
	Эксплуатационные расходы	6726	5385	3426
1.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5984	4698
1.3.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	9105	7390	5839
2.3.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

\* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 15% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОП	Переменные ОП
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На величину	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При слете в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстрознашиваемых элементов недвижимости

1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным и вторичным рынком квартир, загородных владений, офисных помещений. Для торговых



Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20
--	------	------	------

\* 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 произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

#### 11. Недоагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,86	12,12	22,89
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,44	13,21	23,59

#### 12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,20	16,11	24,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,77	16,10	22,25

#### 13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
Резерв на замещение	16
<b>Итого</b>	<b>100</b>

#### 14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	14,11	11,22	15,17

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

## 4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

### 4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 35. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	9,9%	12,1%
2. Торговые объекты	11,0%	9,6%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	9,6%	12,4%

Таблица 36. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	7,5%	14,5%
2. Торговые объекты	11,0%	7,0%	15,0%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	7,0%	15,0%



Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,75	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,73	0,77

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,95	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,72	0,78

332

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

#### 11.4.2. Объекты торговой недвижимости

#### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 283. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,87	0,94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,76	0,83
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,71	0,80

Таблица 284. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,82	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,68	0,83

331





## 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	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	14.04.2023 14:23 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	17.04.2023 10:11 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа