

12 апреля 2024 г.

Отчет об оценке №20240412-1

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

Отчет об оценке нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 12 апреля 2024 г.





Конфиденциально

12 апреля 2024 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 №02022024/14 от 02 февраля 2024 г. и Заданием на оценку №1 от 05 апреля 2024 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 12 апреля 2024 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 12 апреля 2024 г., составила:

308 800 000 (Триста восемь миллионов восемьсот тысяч) руб. без НДС.

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

Сыстерова Наталья

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com



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



	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	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
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	29
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	



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">▶ 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▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ 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
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 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
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">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость



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 – 12.04.2024
 - 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

- ▶ 12.04.2024 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 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 6 из 111

Financial
Consulting
Group



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 (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



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

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

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



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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



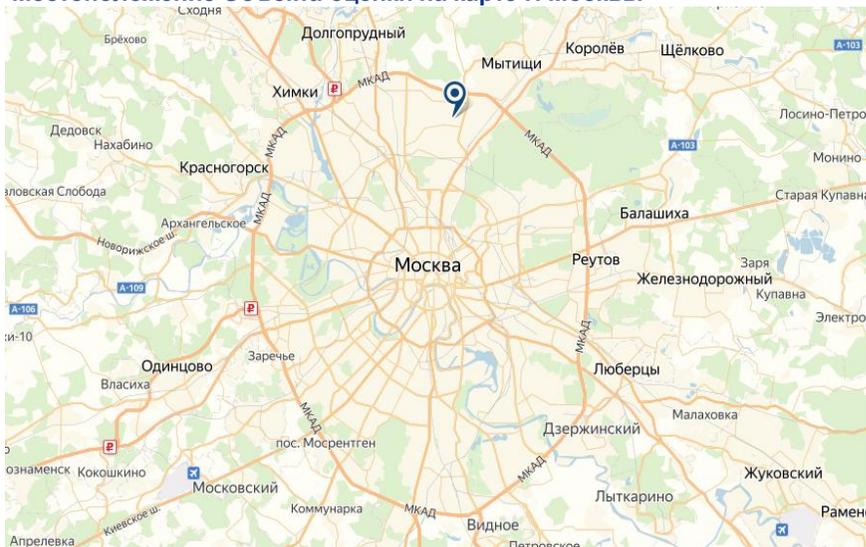
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №0202024/14 от 02 февраля 2024 г. и Задание на оценку №1 от 05 апреля 2024 г., между ООО Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» и ООО «Эф Си Джи»
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20240412-1 от 12 апреля 2024 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	▶ 12 апреля 2024 г.
Дата осмотра	▶ 08 апреля 2024 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 301 286 000 руб. без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 316 310 000 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 308 800 000 (Триста восемь миллионов восемьсот тысяч) руб. без НДС
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.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ 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
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	29
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	52

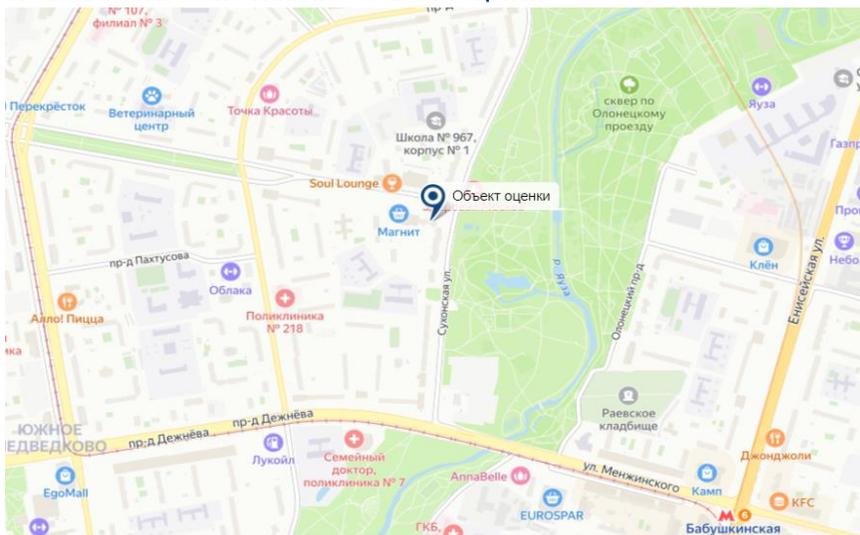


Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



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



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.	232 117 425,14
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.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	19
▶ Краткая характеристика региона	22
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	23
▶ Анализ рынка торговых помещений 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	27
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	29
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	52



Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

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

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

Общая информация

- По оценке Центрального Банка Российской Федерации, Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,2 п.п. до 1,8%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,3% (опрос в феврале: +7,0%)
- Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 г. (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе
- Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счет отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее
- Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.) Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе
- В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее
- Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%
- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре

- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре
- Добычающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 г. вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее)
- По данным ЦБ РФ, оперативная статистика свидетельствует о продолжении роста российской экономики, несмотря на некоторое замедление его темпов в конце 2023 года. Ожидания бизнеса на 2024 г. остались оптимистичными. Расширение потребительского спроса сдерживалось начавшимся торможением в розничном кредитовании в ответ на увеличение процентных ставок и ужесточение макропруденциальных лимитов. Этому также способствовало ускорение роста средств граждан в банках, в особенности размещенных на срочных вкладах до года по привлекательным ставкам. В результате рост потребительских цен в декабре-январе стал более сдержанным
- Тем не менее, он пока еще остается высоким. Особенно это заметно в части устойчивых компонентов, в которых в декабре-январе только проявились признаки снижения инфляционного давления. Повышенными остаются и инфляционные ожидания бизнеса и населения. Уже принятые решения по ДКП приведут в предстоящие месяцы к дальнейшему постепенному торможению инфляционных процессов и возвращению к сбалансированным темпам роста экономики и низкой инфляции
- Платежеспособный спрос в российской экономике по-прежнему превышает предложение товаров и услуг. Однако рост потребительского спроса, подпитываемый, с одной стороны, повышением зарплат и доходов, и с другой стороны, розничным кредитованием, похоже, замедляется в условиях усиления стимулов к сбережениям. При этом нехватка рабочих рук в экономике и высокая загрузка имеющихся производственных мощностей, судя по всему, будут больше поддерживать увеличение зарплат, чем рост производства. Это способствует поддержанию повышенного инфляционного давления
- В декабре – январе рост потребительских цен с поправкой на сезонность ощутимо замедлился. Однако пока это в большей степени связано с временными дезинфляционными факторами на рынках отдельных товаров и услуг и укреплением рубля, чем со снижением общего инфляционного фона. Так, динамика показателей, характеризующих устойчивые компоненты роста цен, в декабре носила разнонаправленный характер.

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00

6bb119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 19 из 111

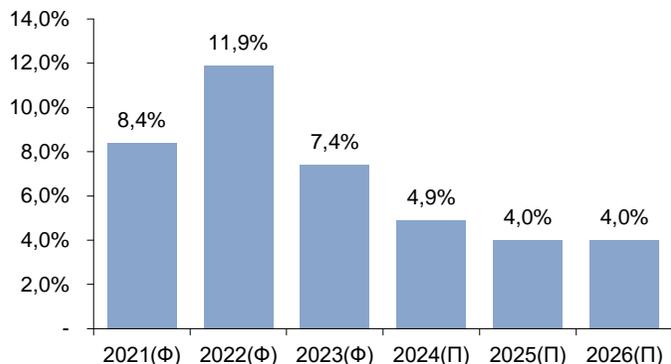
Financial

Consulting

Group

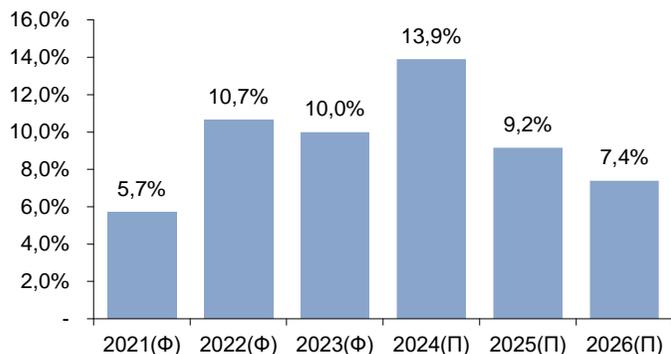


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

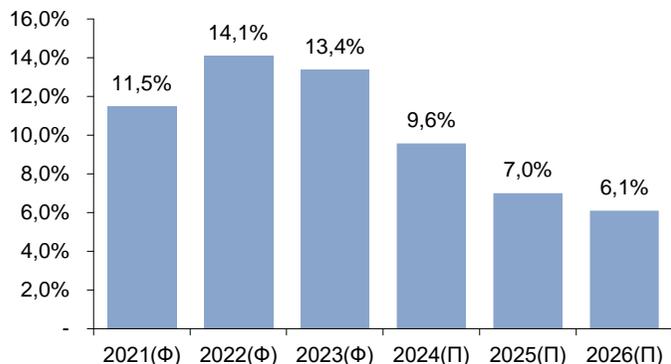
- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, повысилась до 7,19 с 7,08% в декабре. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, повысилась до 8,18 с 8,12% в декабре. Другие показатели устойчивой ценовой динамики также указывают на сохранение инфляционного давления на повышенном уровне относительно цели Банка России. Эффект от принимаемых решений по денежно-кредитной политике приведет к постепенному замедлению годовой инфляции и ее последующей стабилизации вблизи 4%. При этом потребуются поддержание жестких денежно-кредитных условий в экономике в течение продолжительного периода времени
- ▶ За период с 23 по 29 января 2024 г. на потребительском рынке инфляция составила 0,16%, год к году темпы снизились до 7,24% г/г. В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,23%. На плодоовощную продукцию цены изменились на 1,20%, на остальные продукты питания цены снизились на 0,01%. На непродовольственные товары на отчетной неделе околоулевого рост цен на 0,03%. В секторе услуг инфляция составила 0,35% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (январь 2024 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2024 г. составит 4,9%, в 2025 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ По данным Банка России, профицит баланса внешней торговли товарами в размере 9,7 млрд долларов США был близок к значению января 2023 г. и снизился на 0,5 млрд долларов США относительно уточненного значения за декабрь 2023 г. при одновременном сезонном уменьшении экспорта и импорта
- ▶ Дефицит баланса услуг сократился до 1,6 млрд долларов США за счет снижения суммы полученных от нерезидентов прочих услуг и услуг по статье «Поездки»
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов составил 1,7 млрд долларов США против 5,3 млрд долларов США месяцем ранее вследствие сезонного сокращения объема объявленных российскими компаниями дивидендов
- ▶ Иностранцы активы (исключая резервные активы) увеличились на 3,3 млрд долларов США (на 2,2 млрд долларов США месяцем ранее) в основном в форме прочих инвестиций
- ▶ Внешние обязательства экономики уменьшились на 0,6 млрд долларов США (увеличились на 1,1 млрд долларов США в декабре 2023 г.), в том числе за счет сокращения задолженности по незавершенным внешнеторговым расчетам, а также по объявленным ранее дивидендам

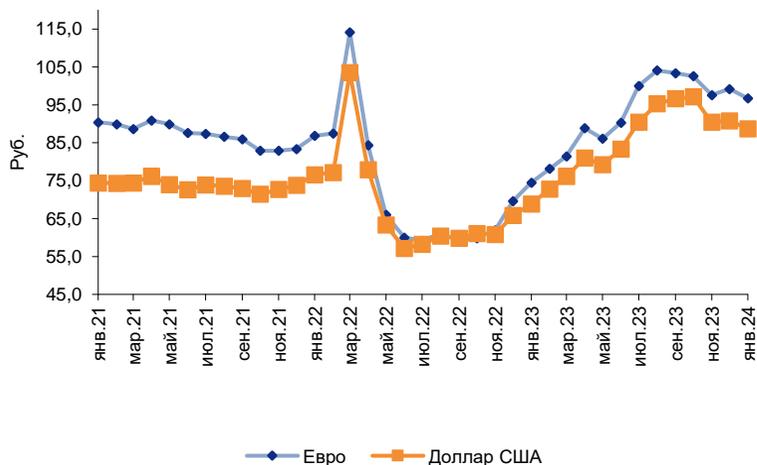


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2021 – 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 г.)
- В декабре заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г
- Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 г. составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 г.), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 г.) Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале
- Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 г. внесли оплата труда наемных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счет социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г)

Валютный курс

- По данным Банка России, в январе 2024 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 2,4% по номинальному курсу после ослабления в декабре 2023 г. на 0,4% относительно ноября 2023 г. Средний номинальный курс доллара в январе 2024 г. равнялся 88,68 руб. (против 90,82 руб. в декабре 2023 г.)
- Средний номинальный курс евро в январе 2024 г. укрепился на 2,5% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 96,70 руб. (против 99,17 руб. в декабре 2023 г.)
- Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2024 г. – 91,1 руб. за долл. США, на 2025 г. – 93,0 руб. за долл. США, на 2026 г. – 95,0 руб. за долл. США

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

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 21 из 111

Financial
Consulting
Group



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 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
с6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 22 из 111

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

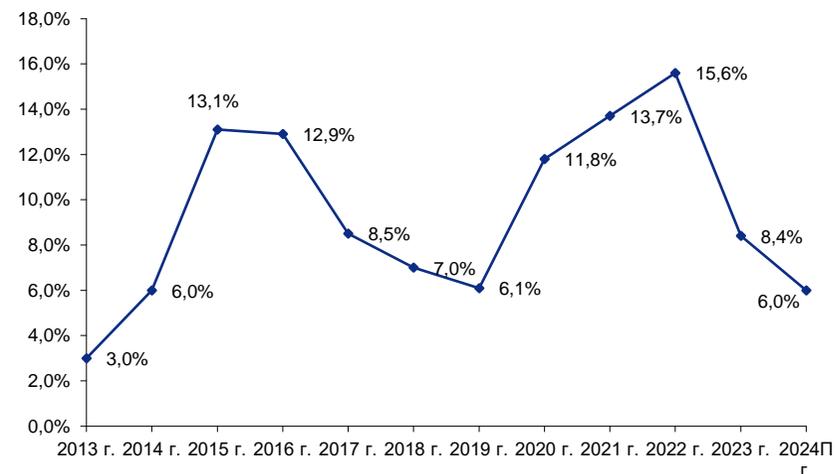
Источник: Анализ Исполнителя

- 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:

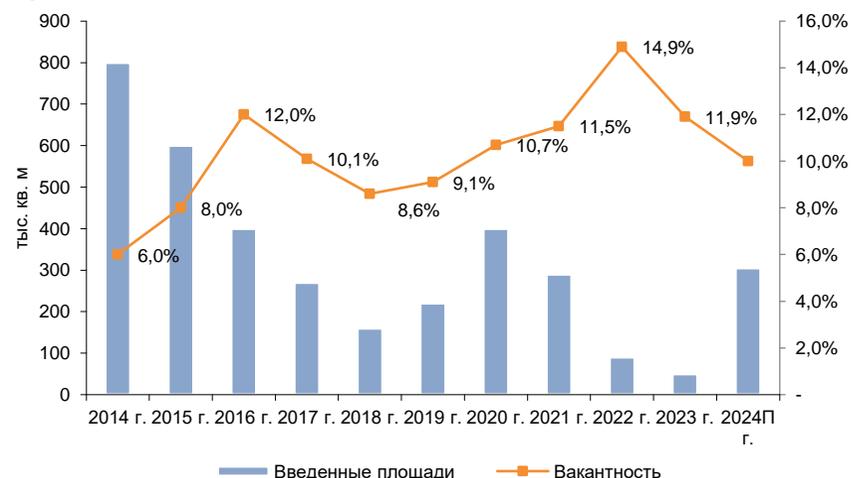
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ удаленность от метро
 - ▶ наличие отдельного входа
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ соотношение площадей
 - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
 - ▶ наличие парковки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

Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nicoliers

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

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

Вакантность

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



Анализ рынка торговых помещений Московского региона (2/2)

Условия аренды в торговых центрах Московского региона по итогам 2023 г.		
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	15 000 - 26 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	8 000 - 12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-6
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	4-7
<i>Операторы торговой галереи:</i>		
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-12
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря	500-700	0 - 15 000
	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

Спрос

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

Коммерческие условия

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

Прогноз

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



Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Москве

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Алтуфьевское шоссе, 14	967,3	98 000 000	101 313	https://www.cian.ru/sale/commercial/299841254
улица Проходчиков, 16С1	1 839,0	190 000 000	103 317	https://www.cian.ru/sale/commercial/288943602
Хибинский проезд, 14К1	1 743,0	201 000 000	115 318	https://www.cian.ru/sale/commercial/280589115
Тайнинская улица, 19	1 385,0	160 000 000	115 523	https://www.cian.ru/sale/commercial/290284970
улица Молодцова, 21	365,6	42 300 000	115 700	https://www.cian.ru/sale/commercial/299428140
Каргопольская улица, 14К2	280,0	32 500 000	116 071	https://www.cian.ru/sale/commercial/299064185
Дмитровское шоссе, 73Б	1 014,2	120 689 800	119 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/300069342
Илимская улица, 3К1	1 200,0	150 000 000	125 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/205231278
Дмитровское шоссе, 81	1 182,3	150 000 000	126 871	https://www.cian.ru/sale/commercial/299641372
Дмитровское шоссе, 91С1	457,9	60 000 000	131 033	https://www.cian.ru/sale/commercial/297261823
Путевой проезд, 34А	900,0	119 000 000	132 222	https://www.cian.ru/sale/commercial/283403231
улица Летчика Бабушкина, 6С2	572,0	80 000 000	139 860	https://www.cian.ru/sale/commercial/294650091
Олонецкая улица, 24	487,9	71 000 000	145 522	https://www.cian.ru/sale/commercial/299067766
Бескудниковский бульвар, 8К1	247,3	36 000 000	145 572	https://www.cian.ru/sale/commercial/293887705
Алтуфьевское шоссе, 79АС3	1 132,0	169 450 000	149 691	https://www.cian.ru/sale/commercial/299109262
Дубнинская улица, 32	455,0	75 000 000	164 835	https://www.cian.ru/sale/commercial/300138406
Алтуфьевское шоссе, 48к1	1 100,0	181 500 000	165 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/297393597
Ярославское шоссе, 124	640,0	110 000 000	171 875	https://www.cian.ru/sale/commercial/300322437
Дмитровское шоссе, 81	365,1	71 500 000	195 837	https://www.cian.ru/sale/commercial/298255109
улица Амундсена, 9	851,0	170 000 000	199 765	https://www.cian.ru/sale/commercial/298476282
Яхромская улица, 2	347,0	75 000 000	216 138	https://www.cian.ru/sale/commercial/276045040
Ботаническая улица, 41К7	700,0	160 000 000	228 571	https://www.cian.ru/sale/commercial/287273344
улица Хачатуряна, 12К1	343,0	79 000 000	230 321	https://www.cian.ru/sale/commercial/208528567
Дмитровское шоссе, 74К2	373,0	87 500 000	234 584	https://www.cian.ru/sale/commercial/300153366
Ясный проезд, 26К2	508,0	120 000 000	236 220	https://www.cian.ru/sale/commercial/299841164
Гостиничный проезд, 8К1	296,2	70 000 000	236 327	https://www.cian.ru/sale/commercial/298331288
Енисейская улица, 12А	735,0	175 000 000	238 095	https://www.cian.ru/sale/commercial/300554311
Гостиничный проезд, 6К2	829,0	199 000 000	240 048	https://www.cian.ru/sale/commercial/299967738
Ярославское шоссе, 111	244,5	60 270 000	246 503	https://www.cian.ru/sale/commercial/300571945
Алтуфьевское шоссе, 38	482,0	120 000 000	248 963	https://www.cian.ru/sale/commercial/298879925
улица Софьи Ковалевской, 10К1	416,0	105 000 000	252 404	https://www.cian.ru/sale/commercial/287446662
Верхоянская улица, 10	307,0	78 000 000	254 072	https://www.cian.ru/sale/commercial/280555352

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 27 из 111

Financial

Consulting

Group



Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Москве

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Полярная улица, 18	688,8	177 500 000	257 695	https://www.cian.ru/sale/commercial/299941572
Дмитровское шоссе, 73Б	203,7	52 962 000	260 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/300074990
улица Летчика Бабушкина, 10/1	363,4	96 611 000	265 853	https://www.cian.ru/sale/commercial/299664025
Заповедная улица, 18к4	245,0	68 900 000	281 224	https://www.cian.ru/sale/commercial/299673074
Коровинское шоссе, 33А	550,0	155 000 000	281 818	https://www.cian.ru/sale/commercial/294292742
улица Коминтерна, 15	403,0	115 000 000	285 360	https://www.cian.ru/sale/commercial/267291099
Полярная улица, 14	381,8	110 000 000	288 109	https://www.cian.ru/sale/commercial/300579376
проезд Дежнева, 13	1 067,0	319 000 000	298 969	https://www.cian.ru/sale/commercial/300604807
Дмитровское шоссе, 81	210,9	63 270 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/272605294
Полярная улица, 33Г	589,8	176 940 000	300 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/297897129
Коровинское шоссе, 23К1	2 997,3	900 000 000	300 270	https://www.cian.ru/sale/commercial/298332365
Березовая аллея, 12к2	245,0	77 000 000	314 286	https://www.cian.ru/sale/commercial/300698975
Минимальное значение			101 313	
Максимальное значение			314 286	
Среднее значение			206 254	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	30
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	34
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	35
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	52



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

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

Подходы к оценке (ФСО V)

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

Виды стоимости (ФСО II)

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



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

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



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

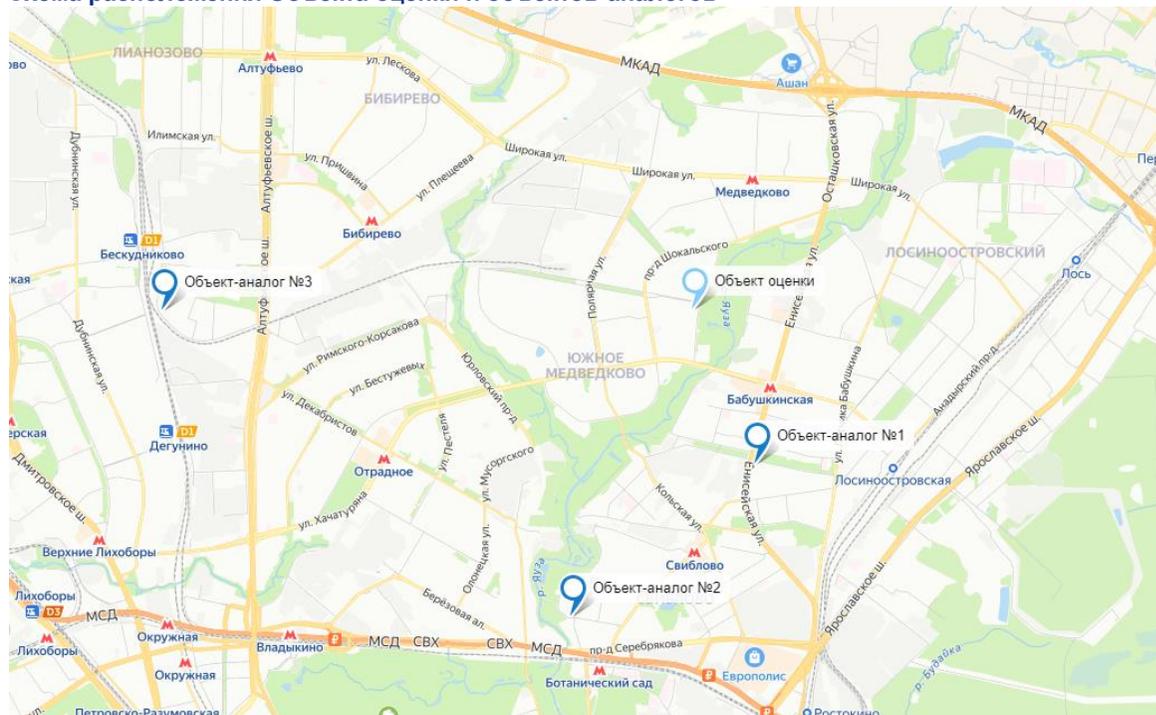
- В соответствии с п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному 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, ул. Сухонская, д. 7А
Объект-аналог №1: Москва, Енисейская ул., 12А
Объект-аналог №2: Москва, Лазоревый проезд, 10
Объект-аналог №3: Москва, Путевой пр., 34А

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
Фото				
Местоположение	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, Енисейская ул., 12А	Москва, Лазоревый проезд, 10	Москва, Путевой пр., 34А
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	внутриквартально	внутриквартально
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2 926,8	753,5	1 120,0	519,2
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	500,0	249,2
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	753,5	620,0	270,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Тип объекта	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение	отдельстоящее здание
Этаж расположения	1-2 этажи, подвал	1 этаж	1 этаж, подвал	1 этаж, подвал
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	12.04.2024	12.04.2024	12.04.2024	12.04.2024
Цена за объект, руб., с НДС		175 000 000	198 000 000	90 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		232 250	176 786	173 344
Контакты		7 917 591-32-57	7 903 026-69-53	7 958 616-47-73
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/298511392/	https://www.cian.ru/sale/commercial/298993129/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovo-2160762010

Источники: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+05:00

Страница 36 из 111

Financial

Consulting

Group



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		232 250	176 786	173 344
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	12.04.2024	12.04.2024	12.04.2024	12.04.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,3%)	(9,3%)	(9,3%)
Местоположение	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, Енисейская ул., 12А	Москва, Лазоревый проезд, 10	Москва, Путевой пр., 34А
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Ближайшее метро	в 1,3 км от м. Бабушкинская	700 м от м. Бабушкинская	600 м от м. Ботанический сад	2,7 км от м. Бибирево
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 5 до 10 мин	от 5 до 10 мин	в транспортной доступности
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		(16%)	(16%)	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	внутриквартально	внутриквартально
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(13,6%)	8,0%	8,0%
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	753,5	1 120,0	519,2
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(18,0%)	(13,0%)	(23,0%)
Тип объекта	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	(2,0%)
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	500,0	249,2
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	753,5	620,0	270,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(10,0%)	(1,0%)	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
Страница 37 из 111



Financial
Consulting
Group

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		112 827	125 289	128 131
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		112 827	125 289	128 131
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торговлю), %</i>		57,6%	38,0%	33,0%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,235	0,356	0,410
Удельное значение, руб./кв. м с НДС		123 529		
Справедливая стоимость, руб. с НДС	361 543 000			
Справедливая стоимость, руб. без НДС	301 286 000			

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** 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 объявлениях ценах предложений. Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 365, табл. 299). Корректировка на торговлю в среднем составляет 9,3% (с учетом скидок для стрит-ритейл в среднем составила минус 9,3%)



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 01.01.2024 г., стр. 55). 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	700 м от м. Бабушкинская	600 м от м. Ботанический сад	2,7 км от м. Бибирево
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 5 до 10 мин	от 5 до 10 мин	в транспортной доступности
Коэффициент корректировки		0,84	0,84	1,00
Корректировка, %		-16,0%	-16,0%	0,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки расположен на 1-й линии застройки некрупной второстепенной улицы, объект-аналог №1 – на 1-й линии магистральной улицы, объекты-аналоги №2 и №3 – внутриквартально, 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 01.01.2024 г., стр. 55). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 13,6%, рассчитанная следующим образом: $(1,08/1,25-1)*100\%$. Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила плюс 8%, рассчитанная следующим образом: $(1,08/1-1)*100\%$
- ▶ **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 01.01.2024 г., стр. 56).

- ▶ Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения в г. Москве имеет следующий вид: $Y = 1,9033 * X^{-0,148}$. 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	753,5	1 120,0	519,2
Удельная цена	0,58	0,71	0,67	0,75
Корректировка, %		-18,0%	-13,0%	-23,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 представляют собой встроенно-пристроенные нежилые помещения свободного назначения, а объект-аналог №3 – отдельстоящее здание свободного назначения, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.04.2024 г.). Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 2% $(=(0,98/1-1)*100\%)$
- ▶ **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-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 279, табл. 184)
- ▶ 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:

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 39 из 111

Financial
Consulting
Group



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

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

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

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение цены объекта в цоколе/подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,79
 - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,88

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 926,8	753,5	1 120,0	519,2
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	500,0	249,2
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	753,5	620,0	270,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,46	0,00	0,45	0,48
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,51	1,00	0,55	0,52
Доля помещений выше 1-го этаже	0,04	0,00	0,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
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	0,88			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,90	1,00	0,91	0,90
Корректировка, %		-10,0%	-1,0%	0,0%

Источник: Анализ Исполнителя

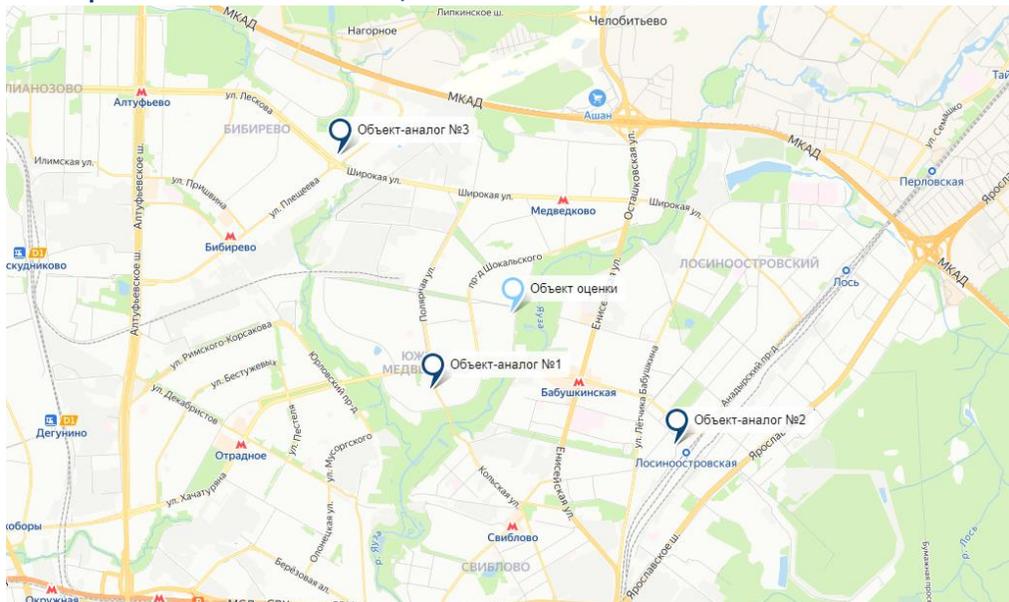
- ▶ **Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала):** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, сопоставимы по данному показателю, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, имеют 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

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
Страница 40 из 111



Financial
Consulting
Group

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А
Объект-аналог №1: Москва, ул. Заповедная, д. 18к4
Объект-аналог №2: Москва, Анадырский пр., д. 15/1
Объект-аналог №3: Москва, ул. Лескова, д. 25

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
Фото				
Местоположение	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, ул. Заповедная, д. 18к4	Москва, Анадырский пр., д. 15/1	Москва, ул. Лескова, д. 25
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2 926,8	245,0	400,00	500,0
Этаж расположения	условно 1-й этаж	1 этаж	1 этаж	1-2 этажи
Тип объекта	встроенно-пристроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение
Наличие витринных окон	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	12.04.2024	12.04.2024	12.04.2024	12.04.2024
Условия аренды	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
Ставка аренды, руб./мес, с НДС		613 000	912 000	1 000 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		30 024	27 360	24 000
Источник*		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_245_m_3834819467	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_400_m_3461220594	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_500_m_2800562514

Источники:

Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 6

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (3/9)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		30 024	27 360	24 000
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	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>		30 024	27 360	24 000
Дата предложения	12.04.2024	12.04.2024	12.04.2024	12.04.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(7,4%)	(7,4%)	(7,4%)
Местоположение	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, ул. Заповедная, д. 18к4	Москва, Анадырский пр., д. 15/1	Москва, ул. Лескова, д. 25
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Ближайшее метро	в 1,3 км от м. Бабушкинская	1,8 км от м. Свиблово	1,5 км от м. Бабушкинская	1,5 км от м. Бибирево
<i>Удаленность от метро</i>	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	(13,6%)
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	245,0	400,0	500,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Тип объекта	встроенно-пристроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		5,4%	5,4%	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
Страница 43 из 111



Financial
Consulting
Group

Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	условно 1-й этаж	1 этаж	1 этаж	1-2 этажи
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м		-	-	-
Площадь цоколя, кв. м		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 926,8	245,0	400,0	57,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м		-	-	443,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	2,0%
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком			
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		29 297	26 697	19 586
<i>Суммарная корректировка по модулю с учетом корректировки на торг, %</i>		12,8%	12,8%	23,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,391	0,391	0,217
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС		25 193		

Источник: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду помещений

Этаж расположения	Площадь помещения, 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	25 193	0,98	24 690	2 325 000
1 этаж	1 483,3	1 320,1	25 193	1,00	25 193	33 259 000
Подвал	1 337,7	1 190,6	25 193	0,80	20 155	23 995 000
Итого	2 926,8	2 546,3				59 579 000

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
с6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 44 из 111

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, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 365, табл. 299). Корректировка на торг в г. Москве на рынке стрит-ритейл в среднем составляет 7,4%. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 7,4%

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:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на сопоставимой удаленности от метро, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1, №2 расположены на 1-й линии второстепенных улиц, а объект-аналог №3 – на 1-й линии магистральной улицы, в связи с чем 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, АВN-Group, от 01.01.2024 г., стр. 55). Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 13,6% $(=(1,08/1,25-1)*100\%)$
- ▶ **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), следовательно 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 и объект-аналог №3 представляют собой встроенно-пристроенные нежилые помещения свободного назначения, объекты-аналоги №1 и №2 – встроенные помещения, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.04.2024 г.). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила плюс 5,4% $(=(0,98/0,93-1)*100\%)$
- ▶ **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-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 278, табл. 185)



- ▶ 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/цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,80
 - ▶ Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,98

- ▶ **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	245,0	400,00	500,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 926,8	245,0	400,0	57,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	443,0
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	0,11
Доля помещений выше 1-го этажа	0,00	0,00	0,00	0,89
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,80			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,80			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,98			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	1,00	0,98
Корректировка, %		0,0%	0,0%	2,0%

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

- ▶ Расчет арендной ставки представлен ранее
- ▶ 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-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 278, табл. 185):
 - Отношение арендной ставки объекта в подвале/цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,80
 - Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже и выше, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,98

- ▶ 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 01.04.2024 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 оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2023 г., стр. 38, табл. 7). Средняя величина процента недозагрузки для торговых объектов формата стрит-ритейл в г. Москве составляет 11,5%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

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

Прогноз расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-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
Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов), руб. с НДС в год	6 122 866

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 последний год доходности рублевых гособлигаций РФ. Средняя доходность по ним составила 11,55%

► 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 0,13%

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

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

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 Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2023, стр. 113, табл. 71). Срок экспозиции объектов недвижимости под офисные и торговые цели в Московском регионе составляет 4 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,85%

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	-				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-				
Ускоренный износ здания	статичный	-				
Недополучение платежей	динамичный	-				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		1	-	-	-	-
Взвешенный итог		1	-	-	-	-
Сумма		1				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,13				
Итоговая премия за риск		0,13%				

Источники: Анализ Исполнителя

► Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 0,75%

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Принятое значение

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00

c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 48 из 111

Financial

Consulting

Group



- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,28%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	11,55%
Премия за специфический риск	0,13%
Премия за низкую ликвидность	3,85%
Премия за инвестиционный менеджмент	0,75%
Итоговая ставка дисконтирования	16,28%

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 – 35 лет (2024 год – 1989 год). Соответственно, оставшийся срок равен 65 лет (100 лет – 35 лет). Таким образом, норма возврата составила 0,000957%

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	1989
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2024
Оставшийся срок службы, лет	65
Ставка дисконтирования, %	16,28%
Норма возврата, %	0,000900%

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 01.01.2024 г., стр. 58) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 10,15% до 14,08%, среднее значение – 12,10%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 12,28% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	11,55%
Премия за специфический риск	0,13%
Премия за низкую ликвидность	3,85%
Премия за инвестиционный менеджмент	0,75%
Ставка дисконтирования	16,28%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000900%
Ставка капитализации	12,28%

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	59 579 000
Недозагрузка, %	11,50%
Действительный валовый доход	52 727 415
Операционные расходы	6 122 866
Чистый операционный доход	46 604 549
Ставка капитализации, %	12,28%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	379 572 000
Справедливая стоимость, руб. без НДС	316 310 000

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	29
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	51
Приложения	52



Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	301 286 000	0,5	
Доходный	316 310 000	0,5	
Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС			308 800 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход 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:

308 800 000 (Триста восемь миллионов восемьсот тысяч) рублей, без НДС, округленно.



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	29
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	
1. Полисы страхования ответственности	53
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	54
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	55
4. Фотографии Объекта оценки	56
5. Копии предоставленных документов	60
6. Информация из сети Интернет	93
7. Дополнительные материалы и расчеты	105



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		28 ноября 2022 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Эф Си Джи" 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис 1/15т ИНН 7701910486 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно.	
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Эф Си Джи"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования, ответственности) Бузвского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2	

Договор (Правильный/Прошедший) - 0991R/776/0000150/22
 Исполнитель: Милушова Виктория Павловна, эл. почта: MilushovaV@alfast.ru, тел. +7 (495) 788-05-99 доб. 2069

ПОЛИС №0991R/776/20487/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		20.10.2023 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20487/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153481	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно.	
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (в течение срока иковой давности, установленной законодательством Российской Федерации)	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
 c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 53 из 111





119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 772901001

№ 1339 от 12.03.2024

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
034640-1	09.12.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	09.12.2022-09.12.2025		
016846-1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019-29.03.2022		

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» марта 2024.

Дата составления выписки «12» марта 2024.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ



info@smao.ru
www.smao.ru

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

22 апреля 2011
Дата включения в реестр

3317
№ согласно реестру

Ситников Артем Дмитриевич

паспорт 4604 949900 выдан Шербинским ОВД Подольского УВД Московской области
11.06.2003, код подразделения 502-019, зарегистрирован: Московская область, г. Шербинка,
ул. Прудовая, 7А

является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

**Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

Ю.В. Усова

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 54 из 111

Financial

Consulting

Group



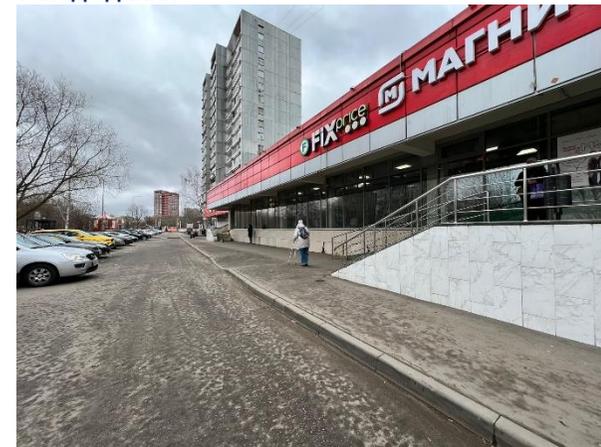
Фасад здания



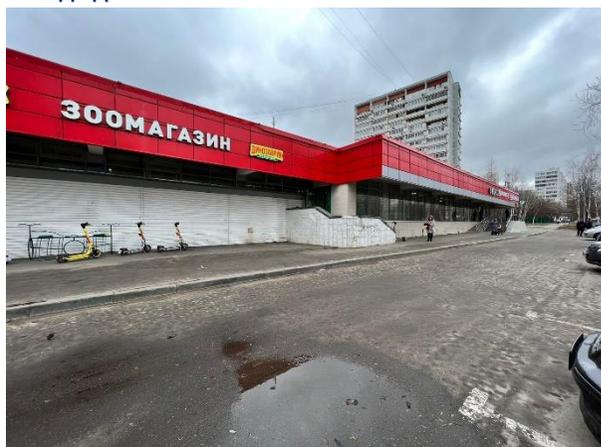
Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



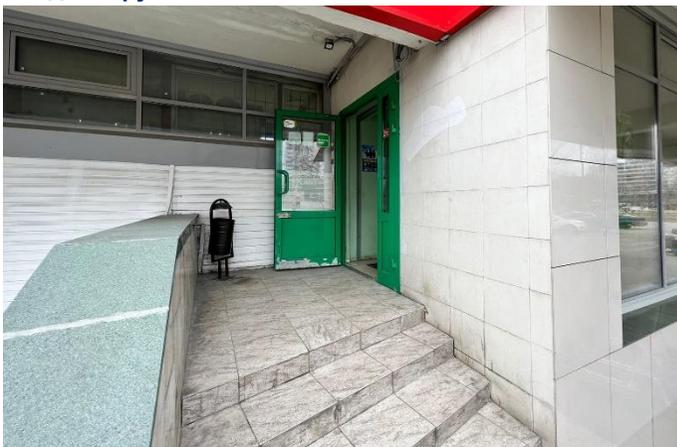
Информационный указатель



Входная группа



Входная группа



Входная группа



Входная группа (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



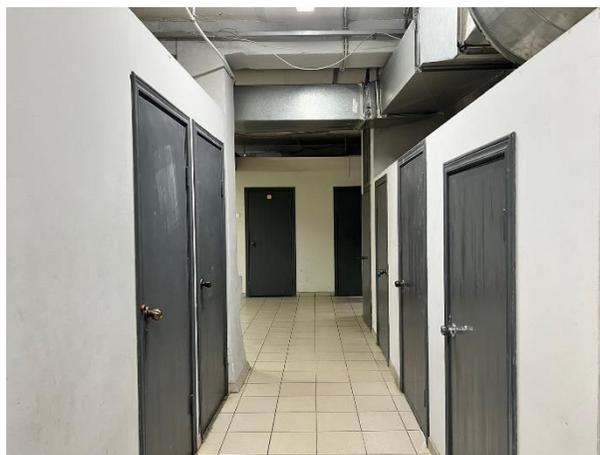
Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 58 из 111

Financial
Consulting
Group



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



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 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.04.2020 № 99/2020/324918438			
Кадастровый номер:		77:02:0004008:4817	

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 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
 c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
 Страница 60 из 111

Financial
 Consulting
 Group



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

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.



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

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		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	
Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>	
14.04.2020 № 99/2020/324918438		
Кадастровый номер:	77:02:0004008:4817	
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
	основание государственной регистрации:	Договор от 25.04.2017 №МеФ_с/26568/17
3.1.2.	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
	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 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 63 из 111

Financial
Consulting
Group



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. теплоизолированные
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 Матвеева 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
Расширенное префекта от 14.03.2005 N 142-СН

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				
	2a	коридор	14,8		14,8				
	3	склад	70,0	70,0					
	3a	пом. подсобное	4,2		4,2				
	4	склад	73,3	73,3					
	5	склад	56,2	56,2					
	6	склад	30,8	30,8					
	6a	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					
	19a	шкаф встроенный	0,5		0,5				
	19b	шкаф встроенный	0,5		0,5				
	19a	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				
	23a	тамбур	39,7		39,7				
	24	коридор	11,3		11,3				
	24a	пом. подсобное	1,5		1,5				
	24b	лестница	12,4		12,4				
	25	электрощитовая	11,5		11,5				
	26	кабинет	10,4	10,4					
	26a	кабинет	2,6	2,6					
	27	кабинет	9,7	9,7					
	27a	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					
	34a	коридор	65,0		65,0				
	34b	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.
	2a	лаборатория	40,9	40,9				торгов.
	2	коридор	4,5		4,5			торгов.
	2a	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	668,2			
Складские			664,2	644,9	399,3			
Прочие			395,1		395,1			

Проверено, пронумеровано и
 оприходовано в листы

Северо-Восточное
 Федеральное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

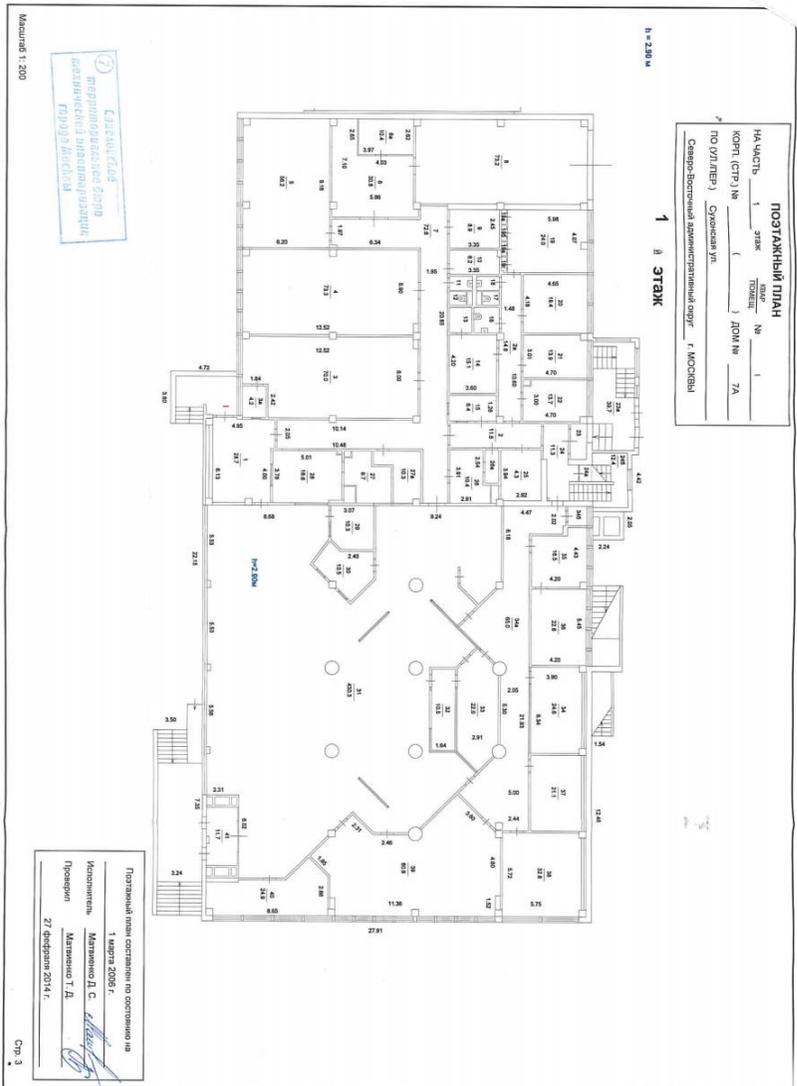
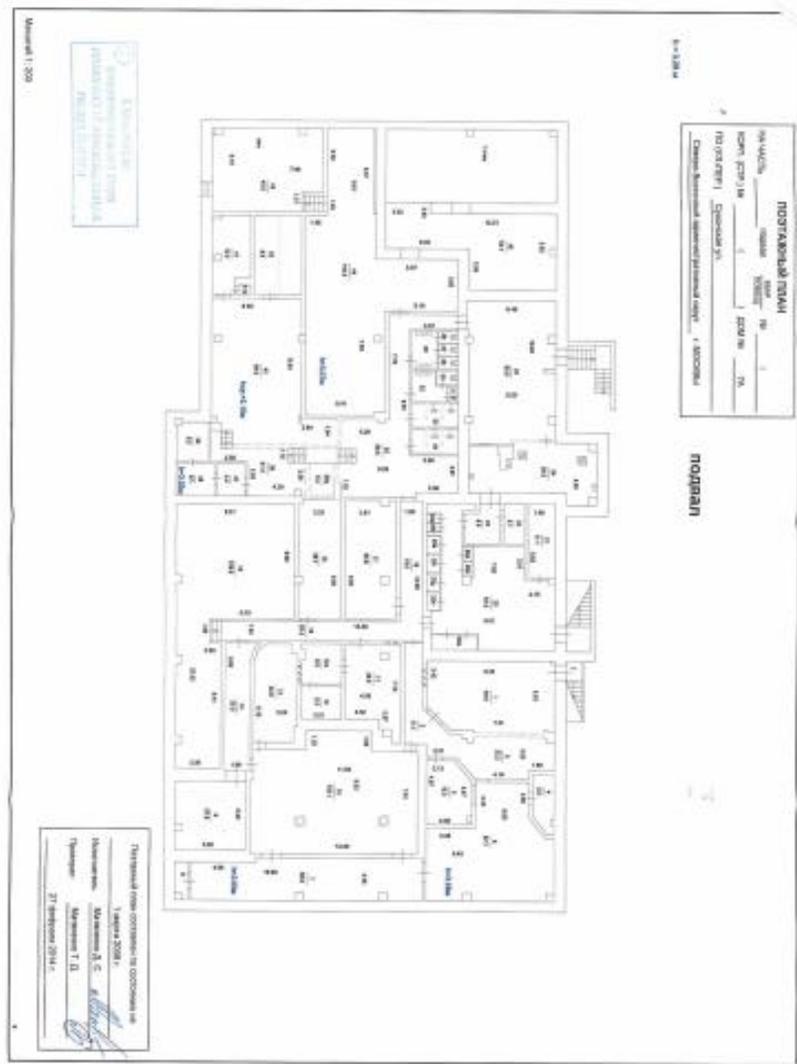
Экспликация на 4 страницах 28.06.2013 г.

Исполнитель *ИИ* Васильева Е.В.

33 22 300610



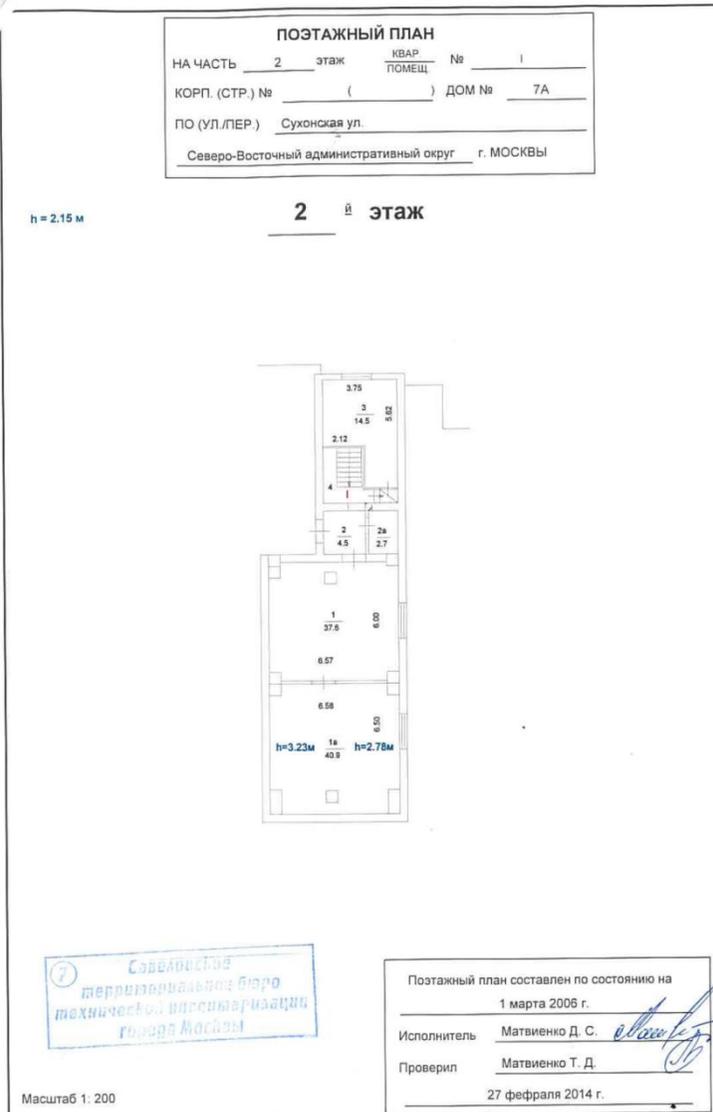
Поэтажный план по состоянию на 01.03.2006 г.



Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
Страница 68 из 111



Договор №МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г.



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 соглашения 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 «25» 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>2.1.1. 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>2.1.2. 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>2.1.3. Здание в течение всего срока будет находиться в надлежащем техническом, санитарно-эпидемиологическом состоянии, будет соответствовать требованиям законодательства в области пожарной безопасности.</p>
<p>2.1.4. 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>2.1.5. 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>2.1.6. 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>2.1.7. 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>2.1.8. 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>2.1.9. 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>2.1.10. 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>2.1.11. 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>3. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА. ПОДГОТОВКА ОБЪЕКТА</p>
<p>3.1. Арендодатель обязан передать Объект Арендатору в течение 5 дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон.</p>
<p>3.2. 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>3.3. 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>3.4. 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, Утвержденный расчет стоимости ремонтных работ (УСР) и смету либо предоставить мотивированные возражения. Арендодатель дает согласие на производство (согласовывает Арендатору) указанных выше работ, в том числе, но не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Объекта, установка дверей внутри Объекта, установка оконечных 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 доставления сметного расчета Арендодателю. В случае отсутствия ответа и/или не предоставления мотивированных возражений в указанный срок — сметный расчет считается согласованным Арендодателем.</p>
<p>3.5. 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>3.6. 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 прекращаются обязательства 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>4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</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"> • максимальной электрической мощности 100 кВт; • водоснабжение 2,25 м3/сут; • канализация хозяйственная 2,25 м3/сут; • горячее водоснабжение 0 м3/сут; • тепловой нагрузки 100 кВт на 1м2. <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"> • производить техническое обслуживание и требуемые испытания инженерных коммуникаций, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя; • 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; • проводить периодическую поверку приборов учета и КИПиА.
<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 поддержания 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

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 71 из 111
Financial

Consulting
Group



<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>4.1.16. В течение 5(Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса от Арендатора представлять последнему:</p> <ul style="list-style-type: none"> • необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по Договору количество копий правоустанавливающих и других документов на Объект; • необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий документацию.
<p>4.1.17. 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>4.1.18. 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>4.1.19. 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>4.1.20. 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>4.1.21. 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>4.1.22. 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>4.2. Арендодатель имеет право:</p>
<p>4.2.1. 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>4.2.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.</p>
<p>4.3. Арендатор обязуется:</p>
<p>4.3.1. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату согласно Договору.</p>
<p>4.3.2. Поддерживать надлежащее санитарное состояние Объекта, принимать меры пожарной безопасности, обеспечивать надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, расположенных в Объекте.</p>
<p>4.3.3. 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>4.3.4. 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>4.3.5. 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>4.3.6. Производить за свой счет текущий ремонт Объекта.</p>
<p>4.3.7. 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>4.3.8. Соблюдать требования действующего законодательства о миграционном учете и пребывании на территории РФ граждан иностранных государств.</p>
<p>4.3.9. Соблюдать действующее законодательство в области тишины и не превышать предельно установленный уровень шума.</p>
<p>4.4. Арендатор имеет право:</p>
<p>4.4.1. Обозначать свое местонахождение в Объекте путем размещения вывески на фасадной части Здания, указательных табличек и т.д.</p>
<p>4.4.2. Устанавливать в Объекте сигнализацию и иные системы охраны.</p>
<p>4.4.3. Самостоятельно определять виды и формы фасада с предварительным письменным согласованием с Арендодателем, внутренней отделки и интерьера Объекта.</p>
<p>4.4.4. 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>4.4.5. 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 отдельные 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.
5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ
5.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату, которая состоит из: <ul style="list-style-type: none"> - <i>постоянной части арендной платы;</i> - <i>переменной части арендной платы.</i>
5.2. Постоянная часть арендной платы.
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 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.
6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА
6.1. Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу только тогда, когда они составлены в

Арендодатель


Арендатор


Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_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"> • в случае недостоверности заверений, гарантий, информации, которые были предоставлены Арендодателем Арендатору в Договоре или в связи с заключением Договора; • 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; • в случае если Арендодатель создает препятствия пользованию Объектом; • Объект имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены при передаче Объекта.
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, капитальному ремонту Объекта, в течение 10 (десяти) календарных дней со дня расторжения Договора на основании заверенных Арендодателем копий документов, подтверждающих расходы, с учетом амортизации.
7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Арендодатель


Арендатор


Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_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, ограничения или приостановления 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"> • требованиям к путям эвакуации и эвакуационным выходам; • требованиям к конструктивным элементам (перекрытия, стены, колонны, несущие элементы, перегородки и т. п.); • требованиям к противопожарной защите, 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.
8. ФОРС-МАЖОР
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.
9. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И АРБИТРАЖ
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
АРЕНДАТОР: АО «Тандер»
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 водоотведения
 (подпись, Ф.И.О. полностью)
 (подпись, Ф.И.О. полностью)
 Арендодатель
 Арендатор
Договор аренды недвижимого имущества № МсФ. с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 15

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 76 из 111

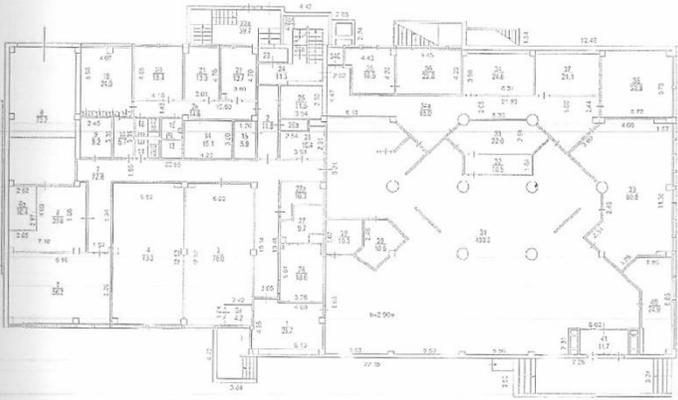
Financial
Consulting
Group



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 25.04.2017 г., 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

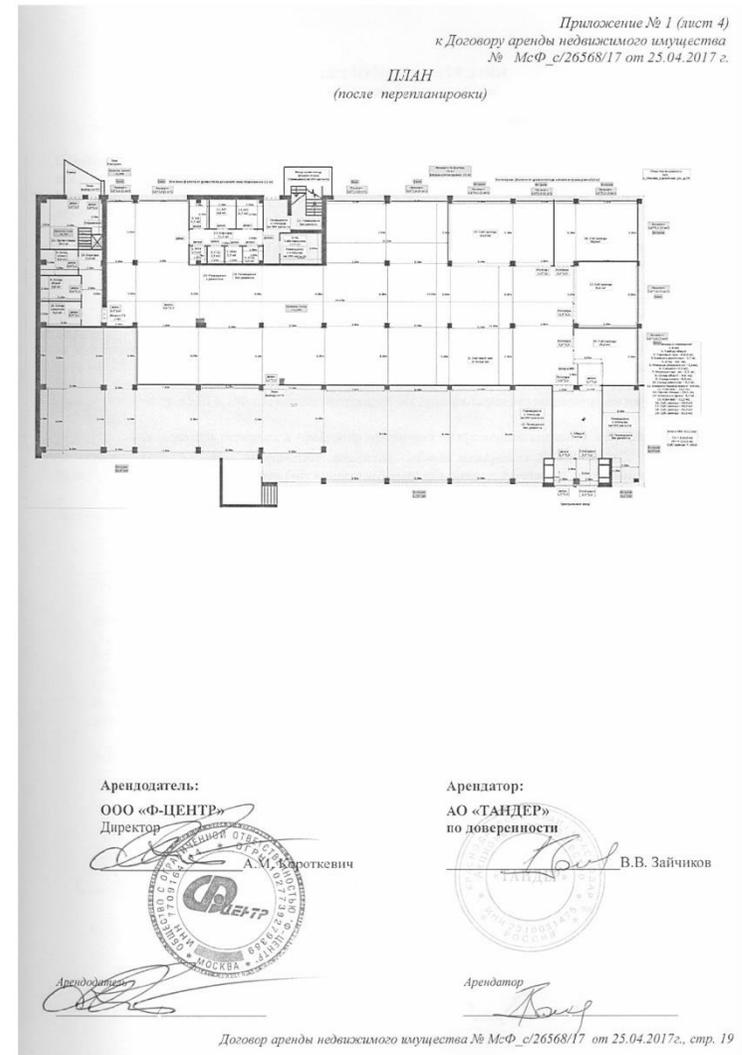
В.В. Зайчиков

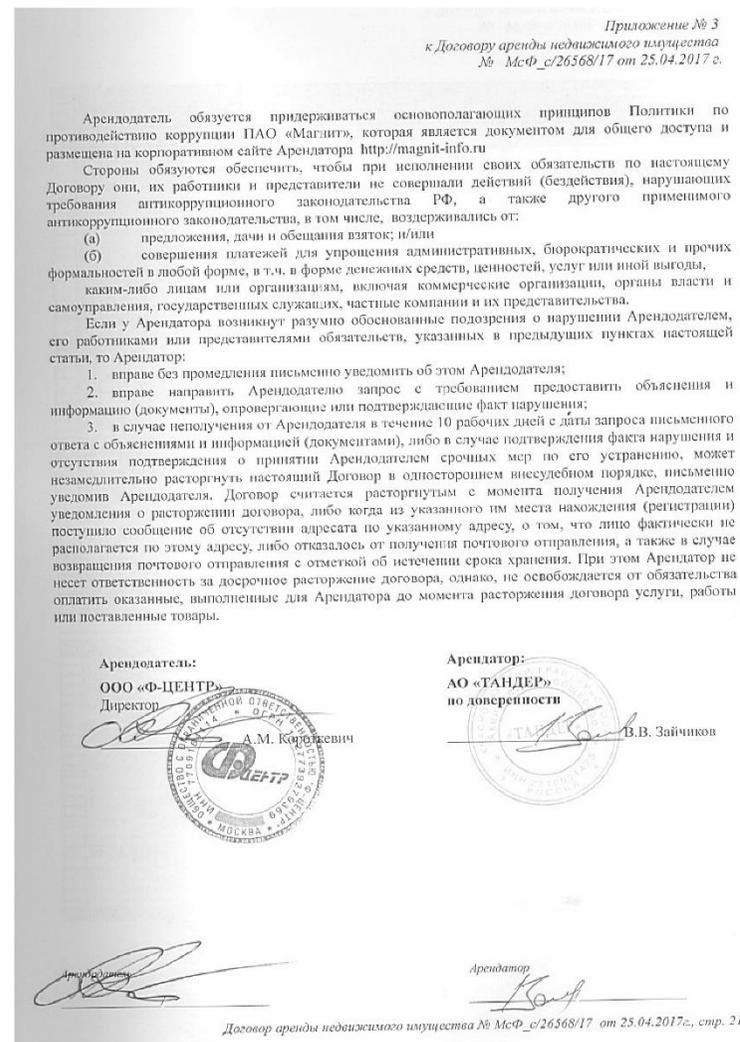
Арендодатель


Арендатор


Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г., стр. 17







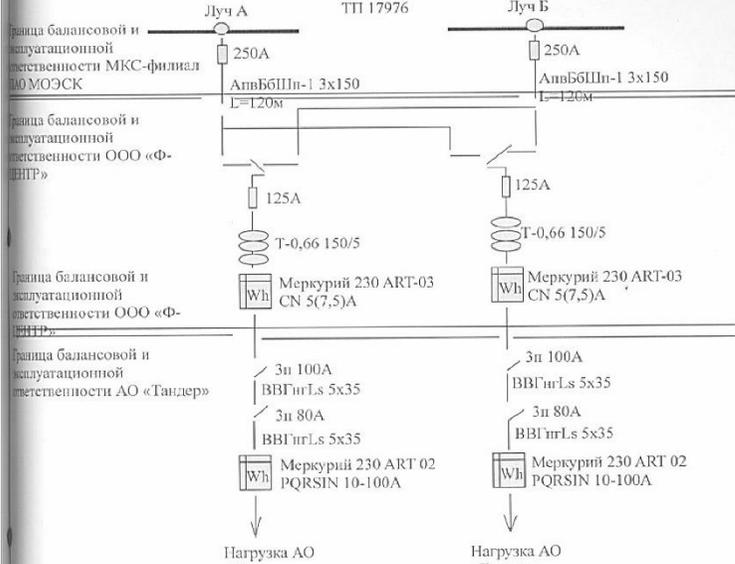
Приложение № 4 к Договору аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

Table with columns: № п/п, Наименование видов работ, Необходимость выполнения работ, Ответственный за выполнение и оплату работ, Предварительные объемы (Единица, Количество), Предварительная стоимость работ, руб.

Согласовано: [Signature] Арендодатель, [Signature] Арендатор. Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г., стр. 22

Приложение № 5 к Договору аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 20.04.2017 г.

Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между ООО «Ф-ЦЕНТР», и АО «Тандер» по нежилому помещению по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д.7А.



Примечание: Границей балансовой и эксплуатационной ответственности между ООО «Ф-ЦЕНТР», и АО «Тандер» являются верхние контакты автоматических выключателей 3п 100А во ВРУ-0,4кВ ООО «Ф-ЦЕНТР».
Согласовано: [Signature] Директор ООО «Ф-ЦЕНТР», [Signature] Главный энергетик филиала АО «Тандер» в городе Москве.
Жданов Е.С.

Согласовано: [Signature] Арендодатель, [Signature] Арендатор. Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г., стр. 23



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

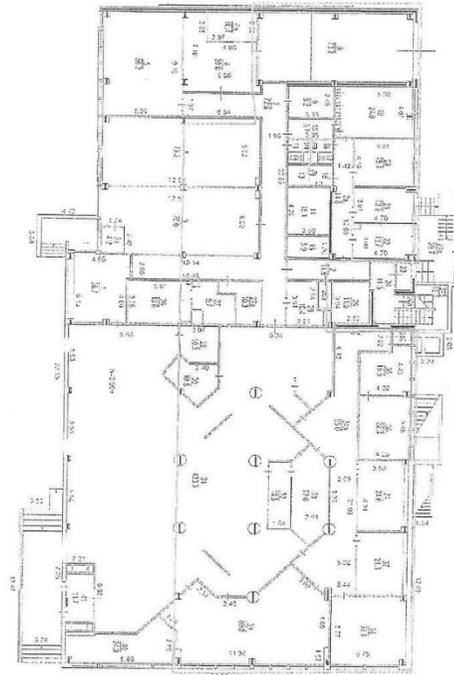
Арендатор:

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

Арендатор:



А.М. Короткевич

АО «ТАНДЕР»
по доверенности

В.В. Зайчиков



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 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 Зайчиков 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.

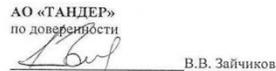
2. Арендатор подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта возврата состояние передаваемых нежилых помещений (включая его площадь, конфигурацию, состояние инженерных сетей и оборудования) полностью соответствует согласованным Арендатором работам, замечаний и претензий Арендатор не имеет.

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

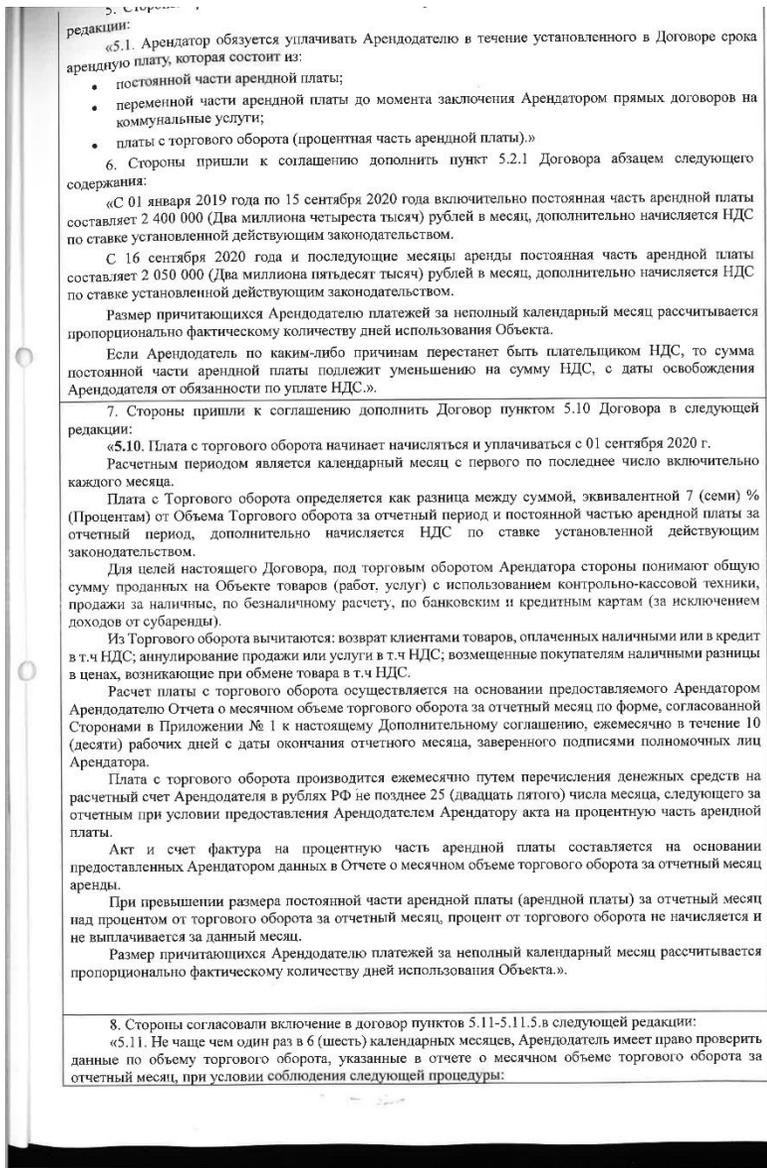
Дополнительное соглашение №2 от 17.09.2020 г. к Договору недвижимого имущества №МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2 к Договору аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25 апреля 2017 г.	
г. Москва	«17» сентября 2020 года
<p>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 Англипова Н.Н., действующего на основании Доверенности №178/19 от 20.12.2019 г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и</p> <p>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:</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.</p> <p>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.</p> <p>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 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 согласию 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.</p> <p>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>	

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 83 из 111





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»
_____ Аитипов 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»
_____ Аитипов Н.Н.

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



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

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



Планировочный план составлен по сок.
3 марта 2008 г.
Исполнитель Матвеево Д. С.

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



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



к Дополнительному соглашению от 14.09.2020 г.
к Договору аренды недвижимого имущества №_МсФ_с/26568/17_от 25 апреля 2017 г.

Проект внутренней перепланировки Объекта ММ с МК



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



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



Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
сб119се-4927-4с66-8с8d-5еab48977657

Страница 86 из 111

Financial
Consulting
Group



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)
1. Общестроительные работы			
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
2. Внутренние инженерные сети			
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
6. Противопожарные мероприятия			
1	Охранно-пожарная сигнализация	107 578,13	129 093,75
7. Инженерное оборудование			
1	Сплит-системы	149 425,63	179 310,75
8. Документация			
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
9. Работы по спецификации			
1	Работы по спецификации	87 732,50	105 279,00
Итого		2 803 130,83	3 363 757,00

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>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 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 «Арендодатель», с одной стороны, и Акционерное общество «ТАНДЕР» (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 «Арендатор», с другой стороны, именуемые далее при совместном упоминании «Стороны», 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/законона 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"> • постоянной части арендной платы; • переменной части арендной платы до момента заключения Арендатором прямых договоров на коммунальные услуги; • платы с торгового оборота (процентная часть арендной платы).» <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. - 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»; - 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». 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: - 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»; - 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». 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: - 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»; - 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»; 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: - 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»; - 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». 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 12.04.2024 16:16 GMT+03:00

сbb119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 88 из 111

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.

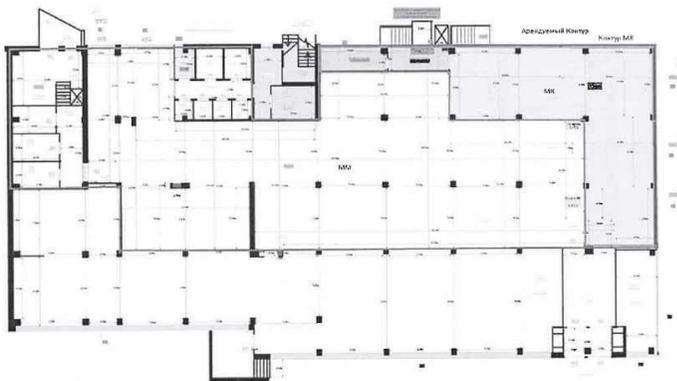
Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности

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.

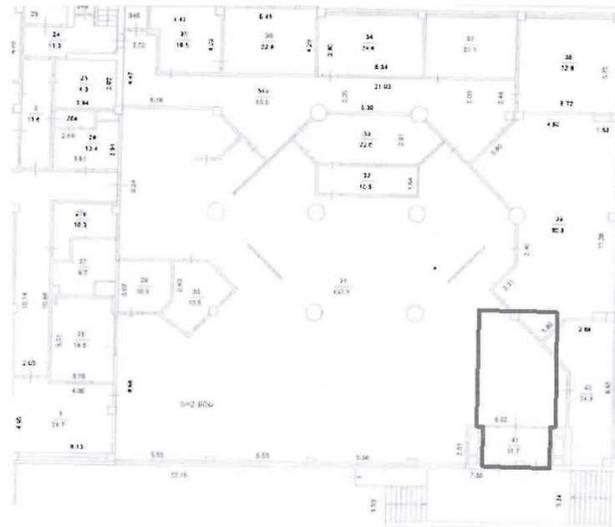
Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности



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)



Проектный план составлен на основании
плана 2016 г.
Исполнитель: Матвеева Д.С.

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



Антипов Н.Н.

Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности

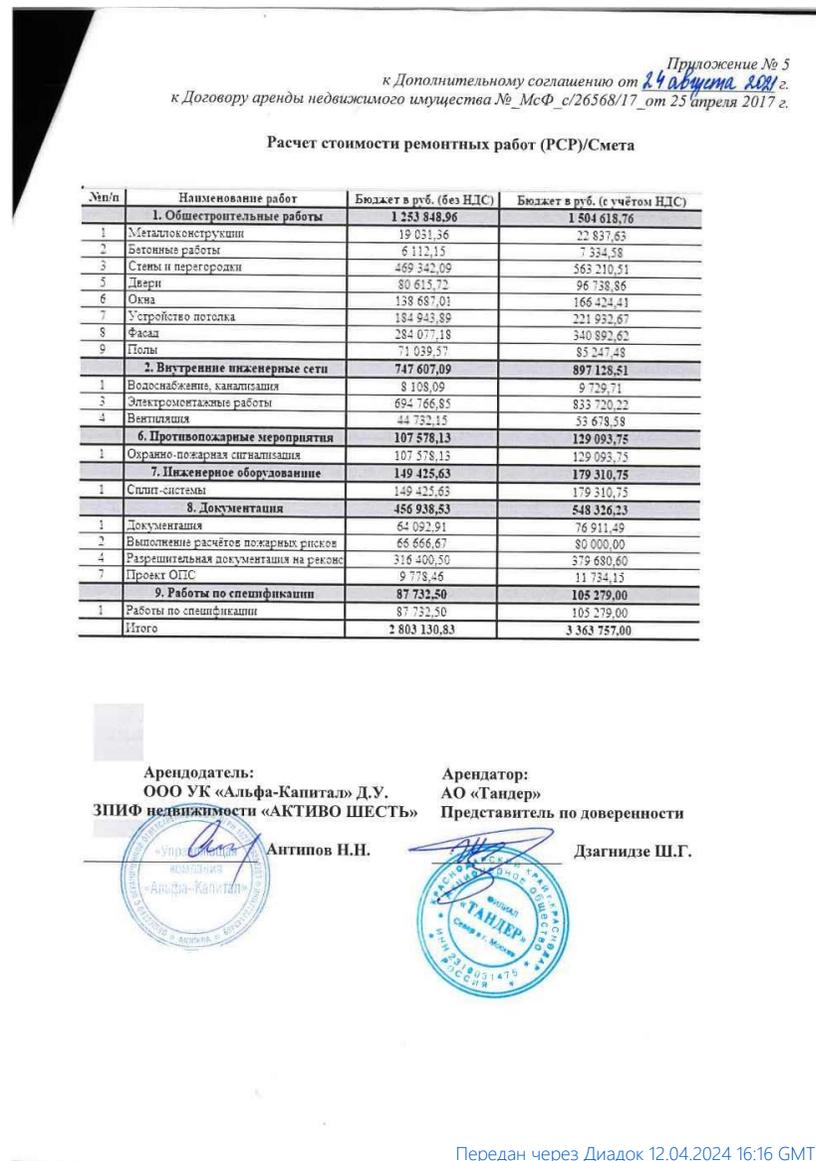


Дзагидзе Ш.Г.

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
с6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 90 из 111







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 Гиевичи, действующего на основании доверенности 77 АГ 7313399 от 16 июля 2021 года, зарегистрированной в реестре за № 77/792-н/77-2021-1-731, удостоверяющей Кленовой 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 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 92 из 111



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/298511392/>
🔍 ☆ 🔒 🛡️ 🗂️ 🏠 🌐

Фотографии (9) **Описание** Расположение Похожие объявления
Торговая площадь, 753,5 м²

645784 Помещение свободного назначения с арендаторами в Бабушкинском районе. Первая линия Енисейской ул. 10 минут пешком от ст. метро "Бабушкинская". Густонаселённый жилой массив. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Напротив расположен благоустроенный сквер. Сложившееся торговое окружение. 1 этаж торгового здания. 3 отдельных входа. Зона разгрузки/погрузки. Зальная планировка. В помещении выполнена отделка. Электрическая мощность: 100кВ. Высота потолков: 4 м. 3 мокрые точки. Витринное остекление. Возможность установления вывески. Парковочные карманы вдоль дороги.
 Арендаторы: Пятёрочка / ДДА | Кафе / ДДА | Салон красоты / КДА. МАП: 1 450 000 р. ГАП 17 400 000 р. Доходность: 9,9%.

[Свернуть](#)

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

175 000 000 ₪

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 232 250 ₪

Налог НДС включен: 29 166 666 ₪

+7 917 591-32-57

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

INVEST 7

🔄 Суперагент

На Циан 3 года Объектов в работе более 2000

РИЕЛТОР

Отдел продаж INVEST 7

★ 4,3 · 16

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

Условия сделки

Тип сделки Свободная продажа

Об объекте

[Отзыв о сайте](#)

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



Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

www.cian.ru
Продажа торговой площади 1120м² Лазоревый проезд, 10, Москва, СВАО, р-н Свиблово м. Ботанический сад - база ЦИАН, объявление 299893129

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > СВАО > Свиблово > метро Ботанический сад > Лазоревый проезд

Обновлено: 21 мар, 17:17 👁 75 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 1 120 м²

Москва, СВАО, р-н Свиблово, Лазоревый проезд, 10 [На карте](#)

📍 Ботанический сад 🚶 8 мин.
📍 Свиблово 🚶 17 мин.
📍 Улица Сергея Эйзенштейна 🚗 4 мин.

🔗
✍
📄
🖨
🔍
⚠️ Пожаловаться



📷 6 фото

 **Площадь**
1 120 м²

 **Этаж**
1 из 1

 **Помещение**
Свободно с янв 2028

198 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену

➤

Цена за метр _____ 176 786 ₽
 Налог _____ УСН

+7 903 026-69-53

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 6979270

📄 Отчёт о привлекательности
 помещения и локации

Купить

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

Что входит в PDF-отчёт
👤 Охват населения
📊 Арендные ставки рядом
🚶 Пешеходный трафик
📍 Точки притяжения

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

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
 c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
 Страница 95 из 111

© 2024 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.


 Financial
 Consulting
 Group 95

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

www.cian.ru Продажа торговой площади 1120м² Лазоревый проезд, 10, Москва, СВАО, р-н Свиблово м. Ботанический сад - база ЦИАН, объявление 299893129

Площадь 1120 м² Этаж 1 из 1 Помещение Свободно с янв 2028

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
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р 500 Р [Посмотреть пример отчёта](#)

Продается готовый арендный бизнес с окупаемостью 9 лет.

МАП - 1,8 млн. руб.

Помещение расположено в жилом микрорайоне с высокой плотностью населения на первой линии застройки в жилом доме. Выполнен капитальный ремонт, помещение имеет витринные окна, удобную зону разгрузки/загрузки, несколько входных групп для доступа в помещения первого этажа и подвала.

Электрическая мощность - 106 кВт.

[Свернуть](#)

198 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 192 060 000

Цена за метр 176 786 Р

Налог УСН

+7 903 026-69-53

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 6979270

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

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

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

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
Страница 96 из 111



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_519_m_2160762010

Продам торговое помещение, 519 м²

90 000 000 ₽ ▾
173 410 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 616-47-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

MalinaProperty
Компания
На Авито с октября 2014
Документы проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Malinaproperty



О помещении

Вход: с улицы Отделка: офисная
Общая площадь: 519 м² Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

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

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
Страница 97 из 111

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 📄 https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_519_m_2160762010 🔍 ☆ 📌 📄 📄 📄 📄 📄

Расположение

Москва, Путевой пр., 34А

- Яхромская 🚶 21–30 мин.
- Селигерская 🚶 от 31 мин.
- Бибирево 🚶 от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Продажа торгового помещения с супермаркетом Магнит, площадью 519,2 м2 на Путевом проезде д. 34а (7 минут транспортом от метро Бибирево). 1 линия домов.

Общая площадь 519,2 м2: на 1 этаже 270 м2 и в подвале 249,2 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 64 кВт. Парковка перед фасадом.

Помещение располагается в центре жилого массива. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. ЗУ в аренде у города на 49 лет

Арендатор: продуктовая сеть Магнит, долгосрочный договор на 10 лет до 2031 года, ежегодная индексация 5%, месячная арендная плата 735 000 рублей. Окупаемость 10,4 лет.

Стоимость продажи 90 млн. рублей. Без комиссии.

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 2160762010 · 30 марта в 17:11 · 1091 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании



90 000 000 ₽

173 410 ₽ за м²

8 958 616-47-73

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[MalinaProperty](#)
Компания
На Авито с октября 2014 🏆
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Malinaproperty

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

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
Страница 98 из 111

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

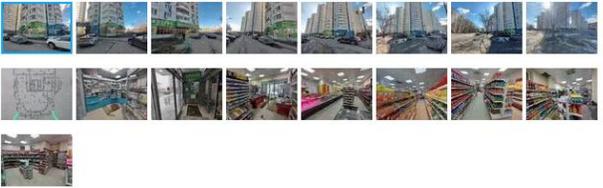
www.avito.ru
Сдам торговое помещение, 245 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Сдам торговое помещение, 245 м²

♥ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку





613 000 ₽

в месяц

2 502 ₽ в месяц за м², залог 613 000 ₽, без комиссии

8 958 472-21-14

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

S5Development

Компания

На Авито с декабря 2018 🌟

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Общая площадь: 245 м²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	

Отчёт о бизнес-потенциале

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

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
 c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
 Страница 99 из 111

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

←
www.avito.ru
Сдам торговое помещение, 245 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Расположение

Москва, Заповедная ул., 18к4

- Бабушкинская 🚶 21-30 мин.
- Свиблово 🚶 21-30 мин.
- Отрадное 🚶 21-30 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Лот 144277.

Предлагается в аренду торговое помещение с ремонтом в СВАО, р-н Южное Медведково, по адресу: ул. Заповедная д. 18 корп. 4. Расположение: 1 этаж жилого 25-ти этажного дома, 2009года постройки, 1-я линия домов. Отличная транспортная доступность: 5мин транспортом от станций метро "Свиблово", "Бабушкинская". Сложившееся торговое окружение, соседи - ВкусВилл, Барбершоп, Буханка, Красное и Белое, Верный и другие. Плотный жилой массив.

Технические характеристики: Общая площадь - 245 кв.м. • Высота потолков - 3 м.; • все центральные городские коммуникации; • Электрическая мощность - 35 кВт; • отдельный вход с фасада; зона разгрузки • витринное остекление • Место для размещения рекламы • зальная планировка • есть дополнительная площадь под склад в аренду от ПИК (20м). на данный момент работает продуктовый магазин и аптека.

Коммерческие условия:

- Арендная ставка - 613 000 рублей (УСН)
- Арендная ставка за кв.м. - 2 500 рублей
- Арендные каникулы обсуждаются

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 3834819467 - 22 марта в 16:05 - 201 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

613 000 ₽ в месяц

2 502 ₽ в месяц за м², залог 613 000 ₽, без комиссии

8 958 472-21-14

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

S5Development
Компания
На Авито с декабря 2018 🏆

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

S5Development
Управление/Консалтинг/Брокеридж



Сдам торговое помещение, 655 м²
1 200 000 в месяц



Продам помещение свободного назначения, 23.3 м²
50 900 000



Продам торговое помещение, 83 м²

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

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
Страница 100 из 111

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

←
www.avito.ru
Торговая площадь, 400 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 400 м²

♥ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку
















912 000 ₽

в месяц

2 280 ₽ в месяц за м², залог 1 824 000 ₽, без комиссии

8 958 752-16-74

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Документы проверены
Эковклад: -32 кг CO₂

Подписаться на продавца

Только на Авито
Недвижимость не нашлась на других сервисах

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Тип аренды: прямая
Общая площадь: 400 м²	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 11 мес.

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

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
Страница 101 из 111



Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

Торговая площадь, 400 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Отдельный вход: **есть** Тип аренды: **прямая**
 Общая площадь: **400 м²** Арендные каникулы: **есть**
 Этаж: **1** Минимальный срок аренды: **11 мес.**

912 000 Р
в месяц ▾
 2 280 Р в месяц за м², залог 1 824 000 Р,
 без комиссии

8 958 752-16-74

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
 Арендодатель
 Документы проверены Эковклад: -32 кг CO₂

Подписаться на продавца

Отчёт о бизнес-потенциале
 Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🔒 Проходимость объекта 🔒 Возможные конкуренты
 🔒 Пешая доступность 🔒 Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, Анадырский пр., 15/1
 ● Бабушкинская 🚶 16–20 мин. ● Свиблово 🚶 21–30 мин.
 ● Ростокино 🚶 от 31 мин. [Показать карту](#) ▾

Описание

Бонус агенту 50%
 Прямая аренда
 Свободная планировка
 Рядом нет более менее хороших магазинов
 Хорошо подойдет под сетевой продуктовый.
 Рядом станция Лосиноостровская
 Остановка общественного транспорта
 В случае необходимости можно арендовать подвал.

О здании

Тип здания: **жилой дом** Парковка: **на улице**

№ 3461220594 · 28 марта в 20:53 · 603 просмотра (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

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

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
 c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657

Страница 102 из 111

Financial
 Consulting
 Group



Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

← Excel ↻ 🔒 www.avito.ru Сдам торговое помещение, 500 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза 📍 🛒 Вход и регистрация Разместить объявление


🔍 Все категории

Найти
📍 Московская область, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Сдам торговое помещение, 500 м²

📌 Добавить в избранное
⚖️ Сравнить
📌 Добавить заметку





1 000 000 ₽ в месяц

2 000 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 958 616-47-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MalinaProperty
 Компания
 На Авито с октября 2014 🌟

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Malinaproperty

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

← Excel ⓘ ↻ 🌐 www.avito.ru Сдам торговое помещение, 500 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Расположение

Москва, ул. Лескова, 25

- Бибирево 🚶 16–20 мин.
- Алтуфьево 🚶 21–30 мин.
- Медведково 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту](#) ^



Описание

Аренда торгового помещения 500 м² на ул. Лескова, д. 25 (18 минут пешком от метро Бибирево). 1 линия домов.

Первый этаж - 57 м², помещение 443 м², располагается на 2-ом этаже (3 отдельных зала для гостей, бар, караоке, множество кабинетов для персонала и начальства, туалеты, огромную кухню с большим количеством оборудования (холодильники, плиты, печь для пиццы и тд), открытая планировка, два отдельных входа с улицы, высота потолка 3 м, окна по фасаду. Электрическая мощность 110 кВт. Приточная вентиляция. Местное кондиционирование. Автономное отопление. Спринклерная система пожаротушения.

Парковка перед фасадом на 20 м/м. Место для размещения рекламы на фасаде.

Помещение располагается в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендная плата 1 000 000 рублей. Без комиссии.

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

1 000 000 ₽

В МЕСЯЦ ▾

2 000 ₽ в месяц за м², без залога,
без комиссии

8 958 616-47-73

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MalinaProperty

Компания

На Авито с октября 2014 🏆

[Документы проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

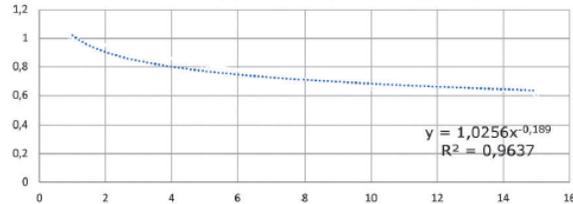
Контактное лицо
Malinaproperty

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
c6b119ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
Страница 104 из 111

Financial
Consulting
Group



Зависимость коэффициента от расстояния до метро



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

5. Особенности местоположения здания

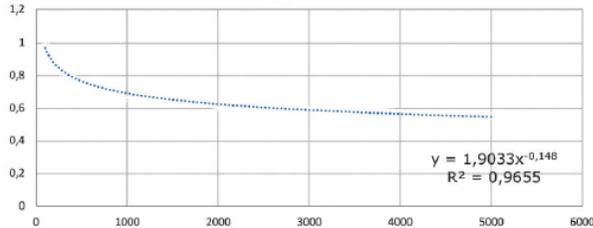
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12

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	1,13	1,25	1,39	1,53	1,67	1,82
100-300		0,88	1,00	1,11	1,23	1,36	1,48	1,61
300-500		0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,33	1,45
500-1000		0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31
1000-2000		0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,19
2000-5000		0,60	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09
5000>		0,55	0,62	0,69	0,77	0,84	0,92	1,00

Зависимость коэффициента от площади



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК 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	1,16
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	1,12
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	1,16
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	1,15

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

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

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ 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	1,24	1,40	1,57	1,66
до 5 мин		0,81	1,00	1,13	1,27	1,34
от 5 до 10 мин		0,71	0,88	1,00	1,12	1,19
от 10 до 15 мин		0,64	0,79	0,89	1,00	1,06
в транспортной доступности		0,60	0,75	0,84	0,94	1,00



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по ценам продажи

Таблица 298. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,1%	8,6%	17,5%
2	Санкт-Петербург	6,5%	2,1%	10,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	6,0%	14,9%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	10,0%	6,0%	14,0%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	11,8%	7,3%	16,2%

Таблица 299. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,3%	5,0%	13,6%
2	Санкт-Петербург	6,2%	1,9%	10,5%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,3%	6,1%	14,6%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	9,2%	5,3%	13,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,3%	4,0%	12,5%

365

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по арендным ставкам

Таблица 300. Скидки на торг для арендных ставок торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,1%	4,2%	12,1%
2	Санкт-Петербург	3,5%	0,0%	7,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,1%	4,2%	12,6%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	9,5%	6,0%	13,0%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	9,3%	5,3%	13,7%

Таблица 301. Скидки на торг для арендных ставок торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	7,4%	3,5%	11,2%
2	Санкт-Петербург	4,2%	0,3%	8,1%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,5%	5,6%	13,3%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	8,8%	5,4%	12,3%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,4%	4,6%	12,3%

366

Передан через Диадок 12.04.2024 16:16 GMT+03:00
6bb19ce-4927-4c66-8c8d-5eab48977657
Страница 106 из 111



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
Итого	100

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	12,10	10,15	14,08
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,37	10,66	16,05

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,57	18,10	28,94
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,66	16,52	26,82

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 (ресторань, кафе, бары и т.п.) к удельной цене / арендной ставке офисно-торгового объекта смешанного назначения	1,15	1,07	1,23

18. Срок экспозиции

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 184. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов торгового назначения, г. Москва

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,14	1,27
	2 этаж и выше	0,88	1,00	1,12
	цоколь/подвал	0,79	0,90	1,00

Таблица 185. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов торгового назначения, г. Москва

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,02	1,26
	2 этаж и выше	0,98	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,80	0,81	1,00



https://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3446-vstroennoe-pristoennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashcheye-zdanie

некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (м), общая (ме) 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 StatRel 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	1,00	0,98
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,91	0,95	0,93
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,93	0,98	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,88	0,92	0,90

Назад

Вперед

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

© 2013 – 2024 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации
Объективно. Качественно. Оперативно!

Источник: <https://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3446-vstroennoe-pristoennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashcheye-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

https://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3444-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprihodnoj-ploshchadi

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 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, площадки лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (ванткамеры, 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:

$$K_{корид.} = S_{общ.} / S_{арендопригодн.}$$

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

$$S_{арендопригодн.} = S_{общ.} - S_{вспомог.}$$

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 больше, 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:

$$K_{арендопригодн.} = S_{арендопригодн.} / S_{общ.} = 1 / K_{корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRel 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 StatRel на основе сопоставления технической документации объектов до 2024 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1. Здания, построенные до 1992 года							
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2. Здания, построенные после 1991 года							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,10	1,17	1,14	0,84	0,91	0,88
2.2.	Офисные (Административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,10	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,01	1,10	1,06	0,89	0,99	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,13	1,09	0,87	0,96	0,92

Источник: <https://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3444-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprihodnoj-ploshchadi-na-01-04-2024-goda>





№ п/п	Наименование	Средние сроки эксплуатации, мес.						
		2023 март	2022 март	2021 март	2020 март	2019 март	2018 март	2017 март
	Тульская область	4.6	3.4	3.5	6.10	6.8	6.7	
2	Под офисные и торговые цели							
	Москва	4.5	3.1-4.5	3.5	4.6	3.6	2.5	2.4
	Московская область (торговые цели)	3.5	4.3-5	4.5	3.6	3.5	4.5	5.6
3	Под производственно-складские цели							
	Москва	3.5	2.6-4.5	3.5	3.6	4.7	4.6	4.7
	Московская область	5.6	4.1-5.5	4.6	4.7	5.9	5.8	6.10
	Помещения (здания)							
1	Производственные							
	Иркутск	4.6	3.6	3.6	4.7	5.8	5.8	6.8
	Киров	4.7	3.5-6	4.7	5.8	5.8	6.9	
	Москва	4.5-6	3.5-4.5	4.5	4.6	5.8	5.7	6.9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5.7	5.2-7	5.9	6.10	8.11	7.10	6.9
	Санкт-Петербург	5.8	4.3-6	5.8	5.8	7.9	6.8	5.9
2	Торговые							
	Иркутск	4.7	4.5-7	4.7	3.6	4.6	4.5	3.5
	Киров	5.7	4.3-6	4.6	4.6	4.7	3.6	4.5
	Москва	4.5	4.4-6	4.6	3.6	4.7	3.6	3.7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6.9	5.5-6	5.7	4.8	5.9	5.8	4.7
3	Офисные							
	Москва	3.5-6	3.5	3.5	3.8	4.8	4.7	4.6
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5.7	5.5-7	5.8	6.8	6.9	7.9	7.11
	Иркутск	6.8	4.5-7	4.7	4.6	-	-	-
	Санкт-Петербург	5.7	4.4-7	4.8	4.8	5.7	4.8	4.7
4	Гостиницы							
	Москва	8.10	8.9	7.9	8.11	8.10	7.9	7.8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9.11	7.9	6.9	8.10	9.11	8.10	-



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	6728	5385	3426
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5984	4698
1.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

* Расценки для класса «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 ОР	Переменные ОР
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 служб 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



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»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	12.04.2024 16:16 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	15.04.2024 12:31 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа