

11 октября 2024 г.

Отчет об оценке №20241011-1

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 11 октября 2024 г.





Конфиденциально

11 октября 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 №2 от 10 октября 2024 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 11 октября 2024 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 11 октября 2024 г., составила:

318 600 000 (Триста восемнадцать миллионов шестьсот тысяч) руб. без НДС.

С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Колоколов Алексей

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 747 67 05

AKolokolov@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	51
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 – 11.10.2024
 - 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

- ▶ 11.10.2024 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



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 передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью



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

- ▶ 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
- ▶ 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



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



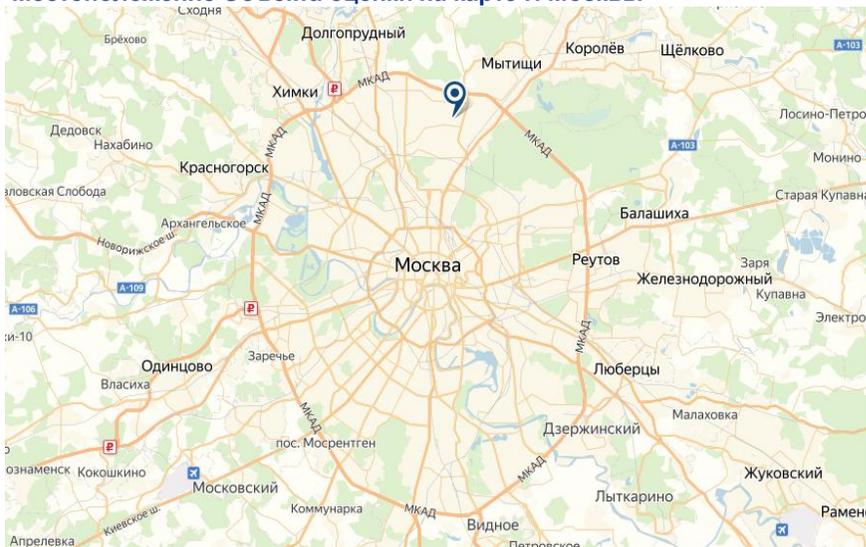
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №0202024/14 от 02 февраля 2024 г. и Задание на оценку №2 от 10 октября 2024 г., между ООО Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» и ООО «Эф Си Джи»
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20241011-1 от 11 октября 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	▶ 11 октября 2024 г.
Дата осмотра	▶ 10 октября 2024 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 315 200 000 руб. без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 322 008 000 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 318 600 000 (Триста восемнадцать миллионов шестьсот 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	51
Приложения	53

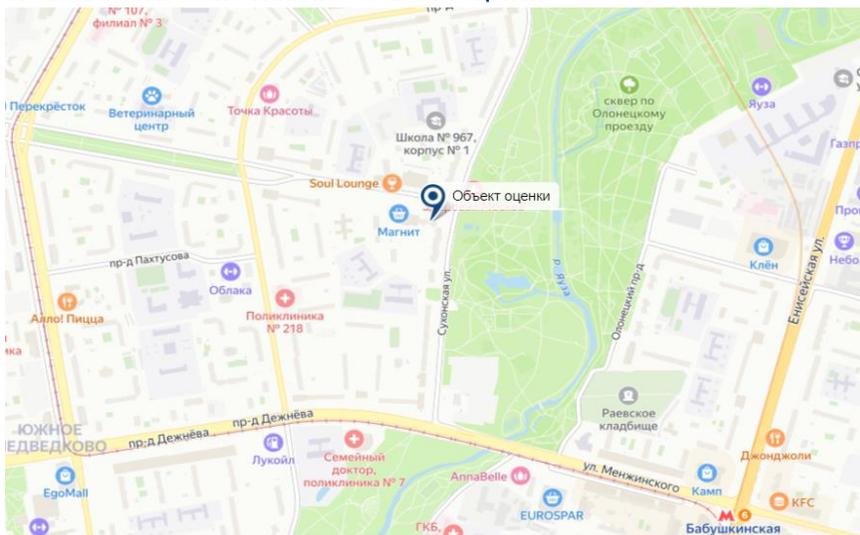


Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



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.
- ▶ Справка и доходах и расходах по состоянию на 09.10.2023 г.



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	
▶ Анализ рынка Объекта оценки	19
▶ 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	51
Приложения	53



Анализ рынка Объекта оценки (1/8)

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%	7,4%	4,8%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,1%	16,1%	11,5%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,6%	16,0%	9,0%	7,0%

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 г. рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы). В целом за 7 месяцев 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г
- Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 г. рост промышленности в целом +4,8% г/г
- Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г. Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле. Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне). По итогам 7 месяцев 2024 г. в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г
- Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 г. рост химической промышленности составил +5,3% г/г

- Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 г. рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г
- В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 г. рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г
- В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 г. динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г
- По данным ЦБ РФ, в июле – августе текущий рост цен оставался высоким, в том числе в своей устойчивой части. Инфляционные ожидания населения и бизнеса еще несколько возросли. Вместе с тем, наметились предпосылки для формирования дезинфляционного тренда. Динамика спроса в экономике стала более умеренной. За этим стоит как замедление роста розничного кредитования, так и менее активный рост потребления домохозяйств. Это будет способствовать переходу предприятий к более умеренным производственным планам, что вкупе с постепенным ростом производительности будет снижать напряженность на рынке труда
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 г. потребительская активность выросла на +7,2% г/г. Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее
- Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 г. инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 г. составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 г. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00

6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 19 из 114

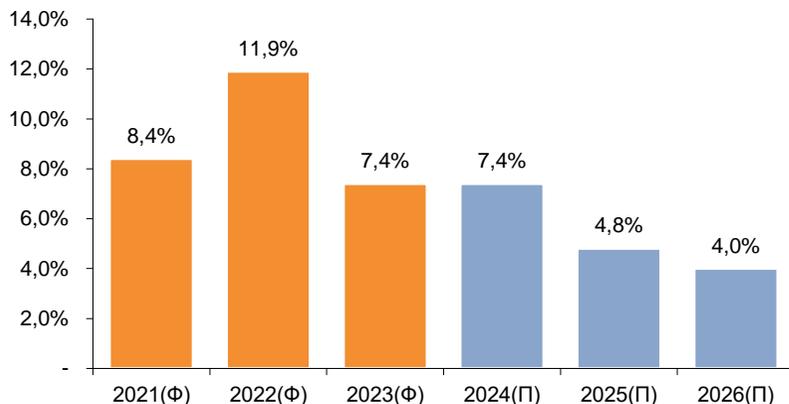
Financial

Consulting

Group

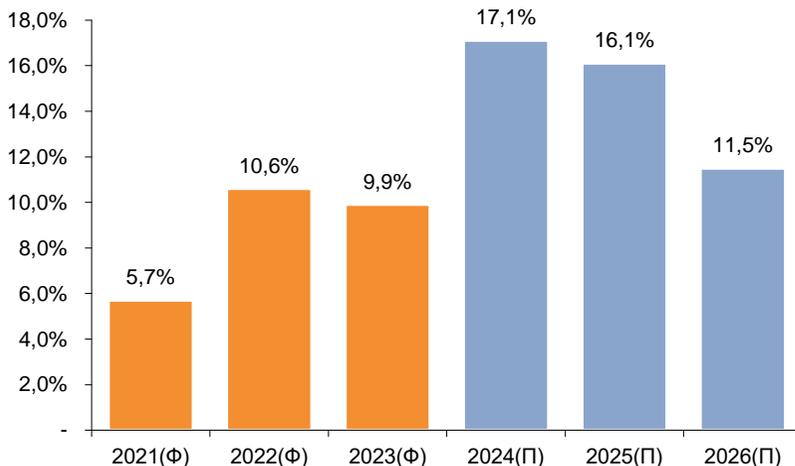


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

- ▶ В августе 2024 г. текущий рост цен с поправкой на сезонность составил 7,6% в пересчете на год. Аналогичный показатель базовой инфляции находился на уровне 7,7% в пересчете на год. Эти значения ниже средних уровней II квартала 2024 г., но превышают средние значения за I квартал 2024 г. Годовая инфляция, по оценке на 9 сентября, составила 9,0% после 9,1% по итогам августа. Устойчивое инфляционное давление в целом остается высоким и пока не демонстрирует тенденцию к снижению
- ▶ Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте – на 2024 г. до 17,1% годовых, на 2025 г. до 16,1% годовых, на 2026 г. до 11,5% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки составила 8,0% годовых

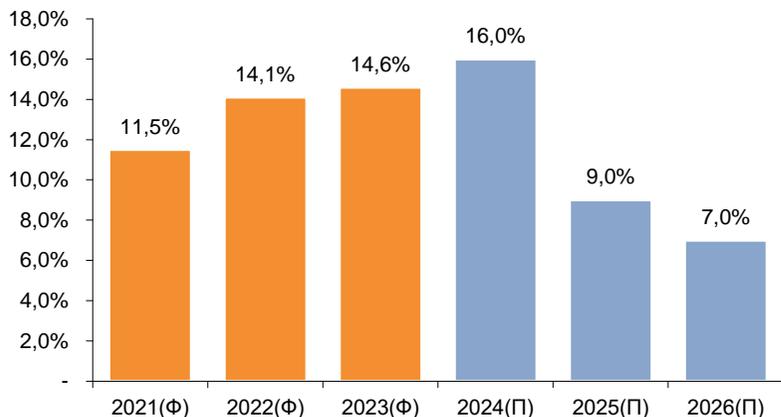
Платежный баланс

- ▶ По данным Банка России, немного меньший дефицит будет наблюдаться с консолидированного бюджета в 2024 г. – 1,1% ВВП. По прогнозам аналитиков Дефицит федерального бюджета РФ ожидается в 2025 г. в размере 0,5% ВВП с ростом в 2026 г. до 0,9% ВВП и в 2027 г. до 1,1% ВВП
- ▶ Сальдо счета текущих операций в августе 2024 г. составило 2,5 млрд долл. США против дефицита в размере 1,6 млрд долл. США в июле 2024 г. Изменение сальдо текущего счета обусловлено значительным сокращением дефицита баланса инвестиционных доходов
- ▶ По итогам января — августа 2024 г. профицит счета текущих операций составил 40,5 млрд долл. США (29,0 млрд долл. США годом ранее). Основным фактором стало увеличение профицита торгового баланса на 11,7 млрд долл. США, преимущественно связанное со снижением импорта товаров
- ▶ Иностранные активы (исключая резервные активы) снизились на 2,0 млрд долл. США (июль: рост на 2,9 млрд долл. США), что было обусловлено уменьшением остатков средств на счетах в иностранных банках
- ▶ Внешние обязательства сократились на 10,1 млрд долл. США (в июле - рост на 3,3 млрд долл. США), что в основном связано с выплатой ранее объявленных дивидендов
- ▶ Резервные активы сократились на 2,7 млрд долл. США (в июле - сокращение на 0,6 млрд долл. США) в результате проведения операций со средствами Фонда национального благосостояния, а также увеличения объемов операций по валютным свопам



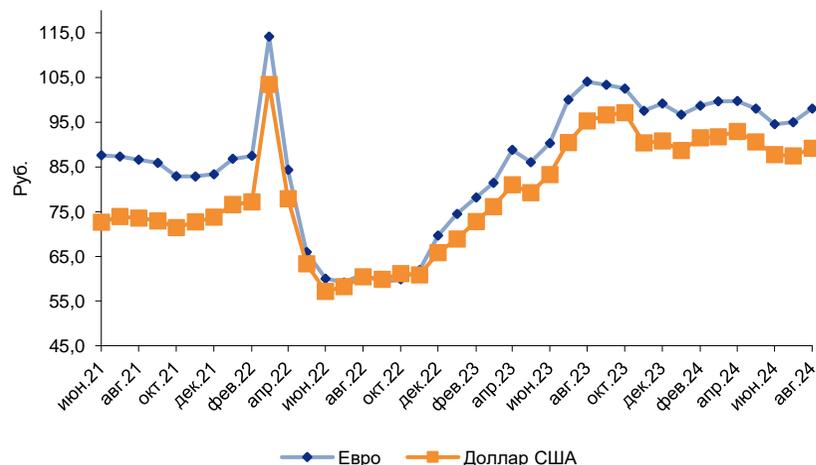
Анализ рынка Объекта оценки (3/8)

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

- ▶ Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 г. показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%
- ▶ Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в августе 2024 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 1,9% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара в августе 2024 г. равнялся 89,16 руб. (против 87,49 руб. в июле 2024 г.)
- ▶ Средний номинальный курс евро в августе 2024 г. укрепился на 3,2% по сравнению с прошлым месяцем и составил – 98,08 руб. (против 95,02 руб. в июле 2024 г.)
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2024 г. – 90,4 руб. за долл., на 2025 г. – 94,4 руб. за долл., на 2026 год – 96,4 руб. за долл.

В большинстве отраслей российской экономики за 7 месяцев 2024 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

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00

6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 21 из 114

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: 13 149 803 чел. (на 2024 г.)
- ▶ Плотность: 5 114,23 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

Экономика

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

Транспорт

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

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00

6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 22 из 114

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

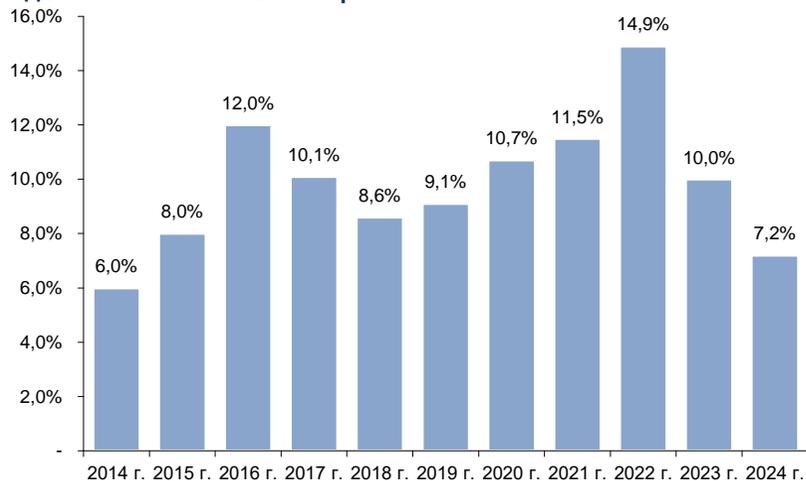
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических 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

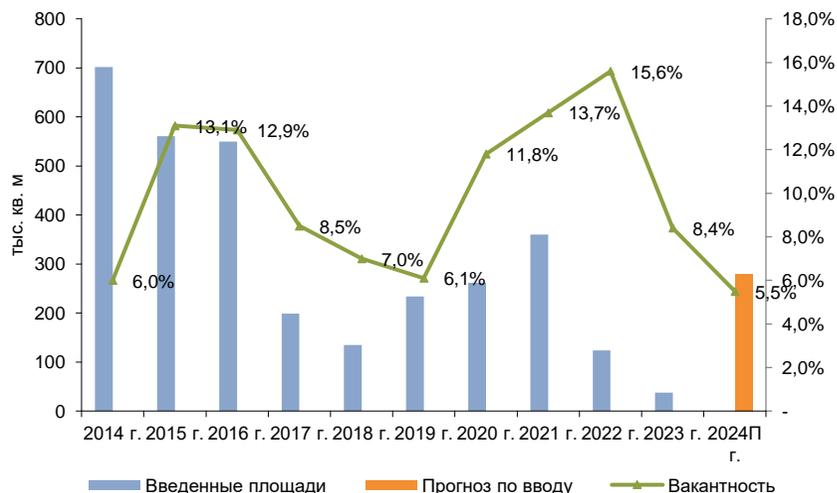


Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: Nikoliers

Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: NF Group Research, 2024

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным NF Group, по итогам 1 пол. 2024 г. объем рынка торговых центров в Московском регионе составляет 275 объектов арендопригодной площадью 7,6 млн кв. м
- ▶ Основной объем предложения сформирован торговыми центрами суперрегионального (33%) и регионального (19%) форматов
- ▶ В 1 пол. 2024 г. в Московском регионе открылось четыре новых торговых центра суммарной арендопригодной площадью 70 тыс. кв. м, что превышает значение 2023 г. в 2 раза
- ▶ Среди новых комплексов два объекта окружного формата: Kuzminki Mall (33 тыс. кв. м), «Место встречи Орион» (21 тыс. кв. м), а также два микрорайонного формата: «Лайнер» (9,7 тыс. кв. м) и «Место встречи Прага» (6,4 тыс. кв. м).

Вакантность

- ▶ С января по июнь 2024 г. доля свободных площадей в торговых центрах Московского региона снизилась на 2,7 п. п. и достигла уровня 5,7%. Этот показатель является минимальным за последние 10 лет
- ▶ Уровень вакантности в ключевых* торговых центрах Москвы составляет 3,7% (-4,4 п. п. по сравнению с декабрем 2023 г.). При этом доля свободных площадей в торговых центрах, которые были открыты в 2024 г., варьируется от 15 до 65%.
- ▶ Снижение вакантности обусловлено активизацией российских брендов после ухода иностранных ретейлеров. Основной объем вакантных площадей был арендован локальными игроками в течение 2023 г. Важным этапом заполнения свободных площадей после ухода крупных зарубежных операторов стала сделка по аренде площадей IKEA российским маркетплейсом «Мегамаркет»
- ▶ В 2014 г. рынок торговых центров Москвы пополнился более чем на 700 тыс. кв. м торговых площадей, которые в результате высокого спроса со стороны ретейлеров были успешно реализованы, а вакантность держалась на уровне 6%. В этот период на рынке торговых центров наблюдался дефицит нового предложения
- ▶ В 2024 г. показатель нового строительства демонстрирует прирост на фоне низкой базы 2023 г., однако данный показатель остается по-прежнему минимальным. С учетом того, что уровень вакантности также демонстрирует низкое значение – 5,7%, ситуация должна быть аналогична 2014 г., тем не менее это не так, поскольку спрос на торговые площади остается ограниченным, и, соответственно дефицит наблюдается только по ряду профилей, которым требуются полноформатные торговые центры с большой долей fashion- операторов.
- ▶ По итогам 1 пол. 2024 г. минимальный уровень вакантности наблюдается в торговых центрах суперрегионального формата – 4,3% (-9,2 п. п. относительно июня 2023 г.). Корректировка уровня вакантности в связи с открытием новых объектов коснулась доли свободных площадей в торговых центрах микрорайонного формата – 18,7% (+12 п. п. относительно июня 2023 г.)



Анализ рынка Объекта оценки (8/8)

Условия аренды в малых торговых центрах Московского региона в 1 пол. 2024 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	4-6
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	6 000 - 12 000	4-12
Мини-якоря 700-1 000	10 000 - 18 000	6-10
Мини-якоря 500-700	12 000 - 20 000	6-10
300-500	14 000 - 25 000	5-12
150-300	8 000 - 25 000	6-14
100-150	15 000 - 40 000	10-14
50-100	15 000 - 50 000	12-14
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	50 000 - 100 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

- ▶ В 1 пол. 2024 г. наибольший объем площадей (32%) в торговых центрах Москвы занимают магазины одежды, обуви и аксессуаров. При этом 10 лет назад fashion-ритейлеры занимали 55% площадей. В процессе развития торговые центры стали не столько модными коридорами, сколько местом для проведения времени всей семьей, благодаря чему увеличилась доля развлечений
- ▶ По данным на начало июля 2024 г. арендаторы сегмента «отдых и развлечения» занимают 17% площадей. С 2014 г. их доля возросла на 9 п. п. Это, в свою очередь, связано с ростом конкуренции торговых центров и городских пространств за внимание потребителей. Влияние на рост досуговой составляющей оказывают wealth-операторы и развлечения (детские комнаты, развлекательные центры, VR-пространства и кинотеатры).

Коммерческие условия

- ▶ За 1 пол. 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы изменились незначительно. Рост диапазона запрашиваемых ставок в основном коснулся арендаторов малых торговых центров, а именно якорных арендаторов торговой галереи. Это, в свою очередь, связано с переориентацией игроков рынка на строительство малых торговых объектов, которые формируют основное новое предложение на рынке. Также на рост ставок оказывают влияние минимальная вакантность в торговых центрах столицы и рост активности локальных ритейлеров, ориентированных на ежедневный и эпизодический спрос, среди которых продуктовые операторы, wealth и развлечения

Прогноз

- ▶ В течение 2 пол. 2024 г. ожидается открытие еще 17 торговых центров суммарной арендопригодной площадью 210 тыс. кв. м. 33% анонсированных открытий представлены объектами окружного формата, 45% – районные торговые центры и 22% – микрорайонные

Уровень недозагрузки по данным аналитических источников

Параметр	Сред. знач. интервала	Мин. знач. Интервала	Макс. знач. интервала
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 51	15,34%	9,60%	20,57%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.07.2024 г.)	13,00%	6,00%	21,00%
Среднее, %	14,17%	7,80%	21,57%

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Москве

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Полар ЖК, 1.4	288,0	52 908 710	183 711	https://www.cian.ru/sale/commercial/296880845
Березовая аллея, 12к3	245,0	68 000 000	277 551	https://www.cian.ru/sale/commercial/305269082
улица Молодцова, 25К1	280,0	87 990 000	314 250	https://www.cian.ru/sale/commercial/306498943
Полярная улица, 18	688,8	177 500 000	257 695	https://www.cian.ru/sale/commercial/299941572
Каргопольская улица, 11К1	1 100,0	185 000 000	168 182	https://www.cian.ru/sale/commercial/305746906
Енисейская улица, 12А	753,5	175 000 000	232 250	https://www.cian.ru/sale/commercial/298511392
Каргопольская улица, 14К2	300,6	59 800 000	198 935	https://www.cian.ru/sale/commercial/303198883
Дубнинская улица, 32	455,0	85 000 000	186 813	https://www.cian.ru/sale/commercial/307407944
Керамический проезд, 57К2	456,0	96 000 000	210 526	https://www.cian.ru/sale/commercial/305091943
улица Плещеева, 32	1 301,2	380 000 000	292 038	https://www.cian.ru/sale/commercial/307823796
Путевой проезд, 34А	340,0	34 000 000	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/307590561
Широкая улица, 12	362,4	50 000 000	137 969	https://www.cian.ru/sale/commercial/272949266
улица Молодцова, 21	409,0	60 000 000	146 699	https://www.cian.ru/sale/commercial/303102702
Березовая аллея, 12к2	246,0	69 900 000	284 146	https://www.cian.ru/sale/commercial/301971677
Олонецкая улица, 24	487,9	71 000 000	145 522	https://www.cian.ru/sale/commercial/299067766
Алтуфьевское шоссе, 85	240,0	75 000 000	312 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/306167376
Ленская улица, 2/21	725,0	80 000 000	110 345	https://www.cian.ru/sale/commercial/286597595
Дмитровское шоссе, 100С3	766,2	99 606 000	130 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/303061281
Енисейская улица, 19	324,0	102 900 000	317 593	https://www.cian.ru/sale/commercial/306608468
Полярная улица, 14	381,8	110 000 000	288 109	https://www.cian.ru/sale/commercial/306772214
Ясный проезд, 26К2	506,0	120 000 000	237 154	https://www.cian.ru/sale/commercial/300704268
Студеный проезд, 26	430,0	125 000 000	290 698	https://www.cian.ru/sale/commercial/307497608
Высоковольтный проезд, 1С24	880,0	130 000 000	147 727	https://www.cian.ru/sale/commercial/306064657
Алтуфьевское шоссе, 9А	661,0	156 000 000	236 006	https://www.cian.ru/sale/commercial/306796481
Тайнинская улица, 19	1 385,0	160 000 000	115 523	https://www.cian.ru/sale/commercial/290284970
Лазоревый проезд, 10	1 120,0	178 000 000	158 929	https://www.cian.ru/sale/commercial/302250772
проезд Дежнева, 13	1 067,0	319 000 000	298 969	https://www.cian.ru/sale/commercial/307132224
Алтуфьевское шоссе, 79АС3	365,0	75 500 000	206 849	https://www.cian.ru/sale/commercial/294814170
Вересковая улица, 16	498,5	105 000 000	210 632	https://www.cian.ru/sale/commercial/308234070
улица Хачатуряна, 20	1 330,0	370 000 000	278 195	https://www.cian.ru/sale/commercial/307995417
Минимальное значение			100 000	
Максимальное значение			317 593	
Среднее значение			215 851	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 27 из 114

Financial
Consulting
Group



Предложения по аренде помещений свободного назначения в г. Москве

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Дмитровское шоссе, 98	1 321,7	3 559 800	32 320	https://www.cian.ru/rent/commercial/280398367
Дмитровское шоссе, 71Б	350,8	500 000	17 104	https://www.cian.ru/rent/commercial/305921128
Пяловская улица, 1	425,0	680 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/305783757
Дмитровское шоссе, 85	548,5	822 600	17 997	https://www.cian.ru/rent/commercial/271629947
Дмитровское шоссе, 74К2	377,0	850 000	27 056	https://www.cian.ru/rent/commercial/303478495
Череповецкая улица, 4А	781,0	937 000	14 397	https://www.cian.ru/rent/commercial/305361663
Бескудниковский бульвар, 12	858,8	1 502 900	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/305393943
Алтуфьевское шоссе, 89	595,0	1 500 000	30 252	https://www.cian.ru/rent/commercial/307347555
Староватутинский проезд, 14	945,0	1 700 000	21 587	https://www.cian.ru/rent/commercial/298981717
Алтуфьевское шоссе, 89	351,0	900 000	30 769	https://www.cian.ru/rent/commercial/304852958
Староватутинский проезд, 14	645,0	1 290 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/283024814
Алтуфьевское шоссе, 89	620,0	1 490 000	28 839	https://www.cian.ru/rent/commercial/303266381
Староватутинский проезд, 14	600,0	2 000 000	40 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/293741934
улица Санникова, 17С2	810,0	3 000 000	44 444	https://www.cian.ru/rent/commercial/306009779
Староватутинский проезд, 14	1 600,0	3 840 000	28 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/270407708
улица Дудинка, 3	12,0	36 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/307396719
улица Молодцова, 21	10,0	50 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/297397269
Палехская улица, 131А	12,0	216 000	216 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/306772497
улица Грекова, 4	63,3	261 371	49 549	https://www.cian.ru/rent/commercial/307428960
Снежная улица, 26	174,0	500 000	34 483	https://www.cian.ru/rent/commercial/307214894
Бескудниковский бульвар, 13	2,0	9 999	59 994	https://www.cian.ru/rent/commercial/226713990
улица Красная Сосна, 2А	15,0	18 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/308404717
Дмитровское шоссе, 73С1	11,3	23 000	24 425	https://www.cian.ru/rent/commercial/303778802
Дубнинская улица, 10К3	10,0	22 950	27 540	https://www.cian.ru/rent/commercial/307101134
Бескудниковский бульвар, 32К5	12,0	28 000	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/279117890
улица Малыгина, 5К1	10,0	40 000	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/258851319
Полярная улица, 10С1	10,0	60 000	72 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/285040327
улица Амундсена, 14	15,0	80 000	64 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/307393992
Минимальное значение			14 397	
Максимальное значение			216 000	
Среднее значение			40 434	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 28 из 114

Financial

Consulting
Group



	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	51
Приложения	53



- 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

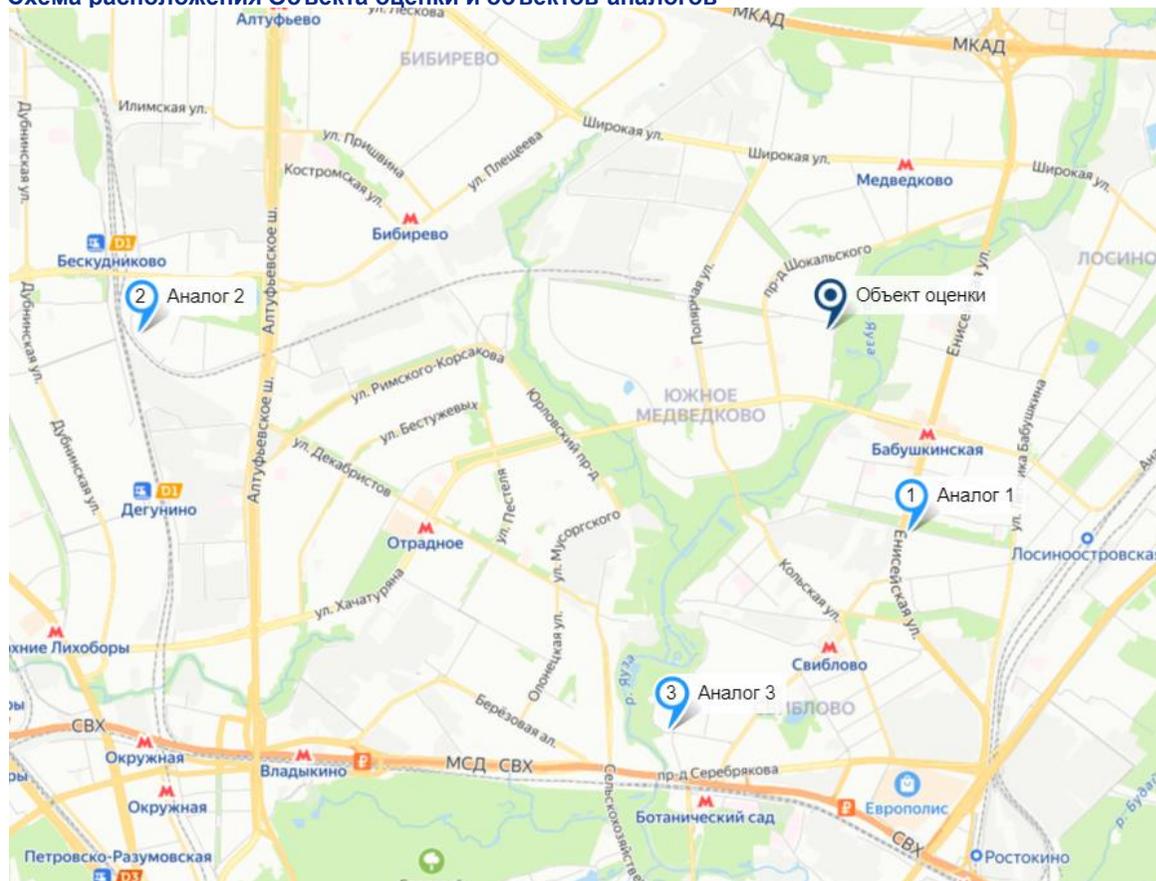
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

▶ Доходный подход

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



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Сухонская, д. 7А
Объект-аналог №1: Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 12А
Объект-аналог №2: Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Путевой проезд, 34А
Объект-аналог №3: Москва, СВАО, р-н Свиблово, Лазоревый проезд, 10

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

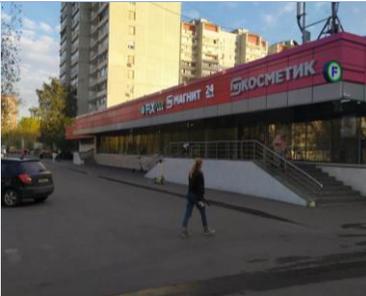
Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ 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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (2/6)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

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, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 12А	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Путевой проезд, 34А	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Лазоревый проезд, 10
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	519,2	1 121,0
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	249,2	500,0
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	753,5	270,0	621,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Тип объекта	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение	отдельстоящее здание	встроенно-пристроенное помещение
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	11.10.2024	11.10.2024	11.10.2024	11.10.2024
Цена за объект, руб., с НДС		175 000 000	85 000 000	198 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		232 250	163 713	176 628
Контакты		7 916 957-70-06	7 916 603-02-04	7 903 771-45-94
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/298511392/	https://www.cian.ru/sale/commercial/303299396/	https://www.avito.ru/moskva/kommerch

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		232 250	163 713	176 628
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	11.10.2024	11.10.2024	11.10.2024	11.10.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(3,0%)	(3,0%)	(3,0%)
Местоположение	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 12А	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Путевой проезд, 34А	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Лазоревый проезд, 10
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Ближайшее метро	в 1,3 км от м. Бабушкинская	700 м от м. Бабушкинская	2,7 км от м. Бибирево	600 м от м. Ботанический сад
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 5 до 10 мин	в транспортной доступности	от 5 до 10 мин
<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	519,2	1 121,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(18,0%)	(23,0%)	(13,0%)
Тип объекта	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение	отдельстоящее здание	встроенно-пристроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	(1,0%)	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	249,2	500,0
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	753,5	270,0	621,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(11,0%)	-	(1,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 37 из 114

Financial
Consulting
Group



Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (4/6)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

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			
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		119 323	130 739	133 872
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		119 323	130 739	133 872
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		58,6%	32,0%	38,0%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,229	0,419	0,353
Удельное значение, руб./кв. м с НДС		129 233		
Справедливая стоимость, руб. с НДС	378 240 000			
Справедливая стоимость, руб. без НДС	315 200 000			

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. Корректировка была основана на статистических рыночных данных по состоянию на 01.07.2024 г., опубликованных на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3525-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2024-goda>). Передача через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00 6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41
Страница 38 из 114
Financial Consulting Group

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (5/6)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

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

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	519,2	1 121,0
Удельная цена	0,58	0,71	0,75	0,67
Корректировка, %		-18,0%	-23,0%	-13,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 представляют собой встроенно-пристроенные нежилые помещения свободного назначения, а объект-аналог №2 – отдельстоящее здание свободного назначения, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2024 г.). Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 1% $(=(0,99/1-1)*100\%)$
- 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-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 386, табл. 325)
- 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 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41
Страница 39 из 114

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 подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,77
 - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,81
 - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,92

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	519,2	1 121,0
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	249,2	500,0
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	753,5	270,0	621,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,46	0,00	0,48	0,45
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,51	1,00	0,52	0,55
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	0,77			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,81			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,92			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,89	1,00	0,89	0,90
Корректировка, %		-11,0%	0,0%	-1,0%

Источник: Анализ Исполнителя

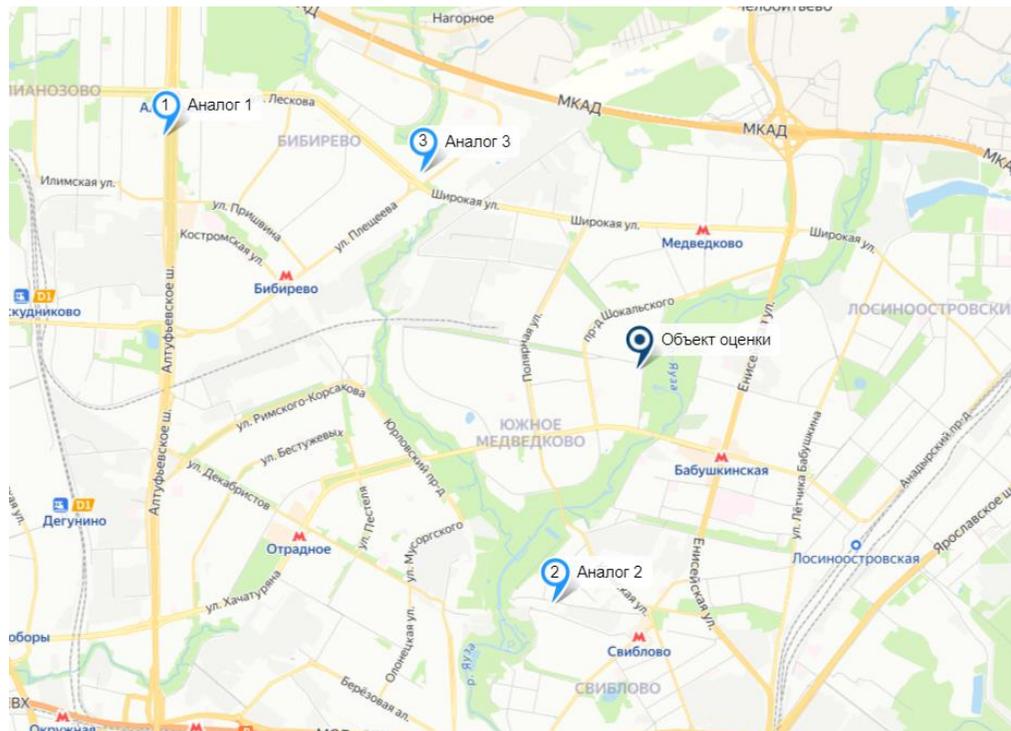
- ▶ **Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала):** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, сопоставимы по данному показателю, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, имеют 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 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41
Страница 40 из 114



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, СВАО, р-н Алтуфьево, Алтуфьевское ш., д. 89

Объект-аналог №2: Москва, СВАО, р-н Свиблово, Игарский проезд, д. 11

Объект-аналог №3: Москва, СВАО, р-н Бибирево, 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, СВАО, р-н Алтуфьево, Алтуфьевское ш., д. 89	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Игарский проезд, д. 11	Москва, СВАО, р-н Бибирево, ул. Лескова, д. 25
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия магистральной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2 926,8	244,0	485,00	500,0
Этаж расположения	условно 1-й этаж	1 этаж	1 этаж	1-2 этажи
Тип объекта	встроено-пристроенное помещение	встроено-пристроенное помещение	встроенное помещение	встроено-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	11.10.2024	11.10.2024	11.10.2024	11.10.2024
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		750 000	970 000	1 000 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		36 885	24 000	24 000
Источник*		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244_m_4171464618	https://www.cian.ru/rent/commercial/308107963/	https://www.cian.ru/rent/commercial/303299039/

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 6



Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		36 885	24 000	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>		36 885	24 000	24 000
Дата предложения	11.10.2024	11.10.2024	11.10.2024	11.10.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(3,0%)	(3,0%)	(3,0%)
Местоположение	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Алтуфьево, Алтуфьевское ш., д. 89	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Игарский проезд, д. 11	Москва, СВАО, р-н Бибирево, ул. Лескова, д. 25
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Ближайшее метро	м. Бабушкинская	м. Алтуфьево	м. Свиблово	м. Бибирево
<i>Удаленность от метро</i>	1 200 м	250 м	900 м	1 500 м
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		(12,0%)	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(13,6%)	8,0%	(13,6%)
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	244,0	485,0	500,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Тип объекта	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение	встроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	5,3%	-

Источники: Анализ Исполнителя



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	244,0	485,0	57,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м		-	-	443,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	7,0%
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		27 203	26 480	21 522
<i>Суммарная корректировка по модулю с учетом корректировки на торг, %</i>		28,6%	16,3%	23,6%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,252	0,442	0,306
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС		25 068		

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	25 068	0,93	23 314	2 195 000
1 этаж	1 483,3	1 320,1	25 068	1,00	25 068	33 094 000
Подвал	1 337,7	1 190,6	25 068	0,77	19 303	22 981 000
Итого	2 926,8	2 546,3				58 270 000

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 44 из 114

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. Корректировка была основана на статистических рыночных данных по состоянию на 01.07.2024 г., опубликованных на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3525-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda>). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 3%
- ▶ **Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта**
- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся 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 все объекты-аналоги расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 223, табл. 124). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 14% $(= (0,88-1) * 100\%)$

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки расположен на 1-й линии второстепенных улиц, объекты-аналоги №1 и №3 – на 1-й линии магистральной улицы, а объект-аналог №2 внутриквартально, 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, ABN-Group, от 01.01.2024 г., стр. 56). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила минус 13,6% $(= (1,08/1,25-1) * 100\%)$, корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 8% $(= (1,08/1,00-1) * 100\%)$
- ▶ **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 объекты-аналоги №1 и №3 представляют собой встроенно-пристроенные нежилые помещения свободного назначения, объект-аналог №2 – встроенное помещение, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2024 г.). Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 5,3% $(= (0,99/0,94-1) * 100\%)$
- ▶ **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-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 387, табл. 326)



- Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

- Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,77
 - ▶ Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,81
 - ▶ Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,93

- ▶ **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	244,0	485,00	500,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 926,8	244,0	485,0	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	0,77			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,81			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка, %		0,0%	0,0%	7,0%

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 и составил от 19 144 до 24 852 руб./кв. м/год в зависимости от этажа. По фактическим данным Заказчика арендные ставки в помещении составляют 10 547 до 39 366 руб./кв. м/год для павильонов и от 26 400 до 194 481 руб./кв. м/год для мест общего пользования. Данные ставки аренды соответствуют рыночным реалиям на основании раздела «Анализ рынка Объекта оценки» настоящего Отчета об оценке (стр. 28)

- ▶ Удельный базовый показатель справедливой стоимости арендной ставки 1 кв. м был рассчитан условно для помещений 1-ого этажа. 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-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., стр. 387, табл. 326):

- Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,77
- Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,81
- Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,93

- ▶ Расчет арендной ставки производился без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, исходя из предположения, что коммунальные расходы оплачиваются арендатором, а эксплуатационные расходы не предусмотрены

- ▶ 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 01.07.2024 г.). Доля арендопригодной площади в торговых зданиях и помещениях, построенных до 1992 г., составляет 0,89. Доля арендопригодной площади составила – 2 546,3 м, доля не пригодных для аренды площадей – 380,5 кв. м

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят согласно данным раздела «Анализ рынка Объекта оценки» настоящего Отчета об оценке (стр. 26), рыночная недозагрузка по нижней границе интервала составила 7,80%, данное значение использовалось ввиду выгодного расположения Объекта оценки
- ▶ По данным Заказчика фактический уровень недозагрузки составляет 41,6%. Основная доля свободных площадей - помещения подвала площадью 1 111,7 кв. м (арендопригодная площадь подвала 1 165 кв. м., общая площадь – 1 337,7 кв. м)

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. (СПК-2024, стр. 105, 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 2 208 руб./кв. м с НДС (7 224 – 5 016), общая сумма операционных расходов составила 6 462 374 руб. в год (2 208 руб./кв. м × 2 925 кв. м × 1,25)

Передача через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
bde81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 47 из 114

Financial
Consulting
Group



- Доля не пригодных для аренды площадей составила 380,5 кв. м, для данного показателя требуется учесть эксплуатационные расходы. По данным Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2024, стр. 105, табл. 60) для данного вида недвижимости они составляют 5 016 руб./кв. м

Операционные расходы для помещений свободного назначения класса С	
Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	2 926,8
Не пригодные для аренды площади, кв. м	380,5
Операционные расходы, руб./кв. м с НДС	7 224
Эксплуатационные расходы (с учетом коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС	5 016
Операционные расходы (без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов), руб./кв. м с НДС	2 208
Эксплуатационные расходы (с учетом коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС, для не пригодных для аренды площадей	1 908 588
Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов), руб. с НДС в год	6 462 374

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 кривой бескупонной доходности облигаций сроком обращения 10 лет, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности за последние 36 месяцев до даты оценки, средняя доходность в год по ним составила 10,88%

- 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 0,25%

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

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

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
- $T_{экс.}$ – 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-2024, стр. 113, табл. 71). Срок экспозиции объектов недвижимости под офисные и торговые цели в Московском регионе составляет от 3,5 до 5 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	1				
Финансовые проверки	динамичный					
Количество наблюдений		2	-	-	-	-
Взвешенный итог		2	-	-	-	-
Сумма		2				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,25				

Итоговая премия за риск

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00

6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 48 из 114

Financial

Consulting

Group

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		0,75%

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,74%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,88%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	3,85%
Премия за инвестиционный менеджмент	0,75%
Итоговая ставка дисконтирования	15,74%

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, %	15,74%
Норма возврата, %	0,001179%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение долгосрочного темпа роста

- Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен 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. 59) 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 11,74% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,88%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	3,85%
Премия за инвестиционный менеджмент	0,75%
Ставка дисконтирования	15,74%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,001179%
Ставка капитализации	11,74%

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	58 270 000
Недозагрузка, %	7,80%
Действительный валовый доход	53 724 940
Операционные расходы	8 370 962
Чистый операционный доход	45 353 978
Ставка капитализации, %	11,74%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	386 410 000
Справедливая стоимость, руб. без НДС	322 008 000

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	52
Приложения	53



Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	315 200 000	0,5	
Доходный	322 008 000	0,5	
Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС			318 600 000

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:

318 600 000 (Триста восемнадцать миллионов шестьсот 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	51
Приложения	



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		28 ноября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	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 причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - 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: Мишукова Виктория Павловна, эл. почта: MikhukovaVP@alfastah.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.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20487/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 14.10.2024 15:07 GMT+03:00

6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 54 из 114

Financial

Consulting

Group





№ 1339 от 12.03.2024

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

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



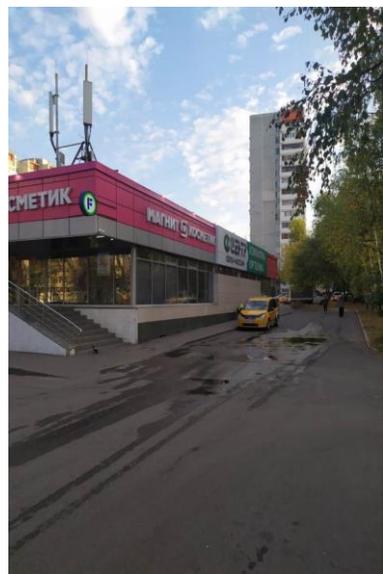
info@smao.ru
www.smao.ru



Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41
Страница 55 из 114

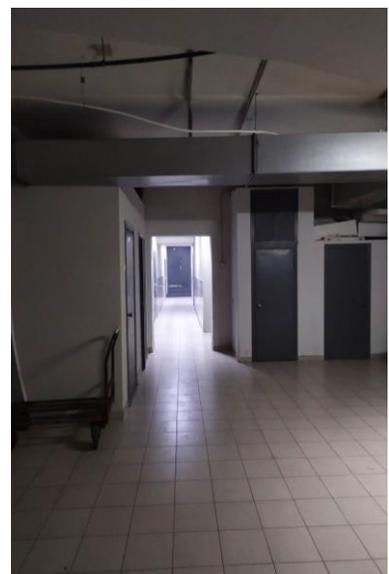


Financial
Consulting
Group



Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41





Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 58 из 114

Financial
Consulting
Group



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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 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 14.10.2024 15:07 GMT+03:00

6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 59 из 114

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		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	
Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>	
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
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор от 25.04.2017 №МеФ_с/26568/17
	вид:	Доверительное управление, г.Москва, ул.Сухонская, д.7А, кад.№ 77:02:0004008:4817, Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 926, 8 кв.м., этаж: подвал, 1, 2
	дата государственной регистрации:	22.12.2017
	номер государственной регистрации:	77:02:0004008:4817-77/002/2017-15
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.06.2017 по 31.12.2031
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "АКТИВО ШЕСТЬ" от 02.05.2017; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 21.11.2017 №Т1-53-22-02/49834
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 62 из 114

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. техподполье
других помещений	1322,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2394,2
Площадь застройки (кв.м.)	2407	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	3652,8	Нежилая площадь (кв.м.)	2926,8

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликация 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
Распространение проекта от 14.03.2005 N 142-СН

стр. 1
ф.25

Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

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



02 22 13 0006434

По адресу: Сухонская ул., 7А

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

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



По адресу: Ореховская ул., 7А

стр. 3

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

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	28,7	28,7				290	
	2	коридор	11,8		11,8				
	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			

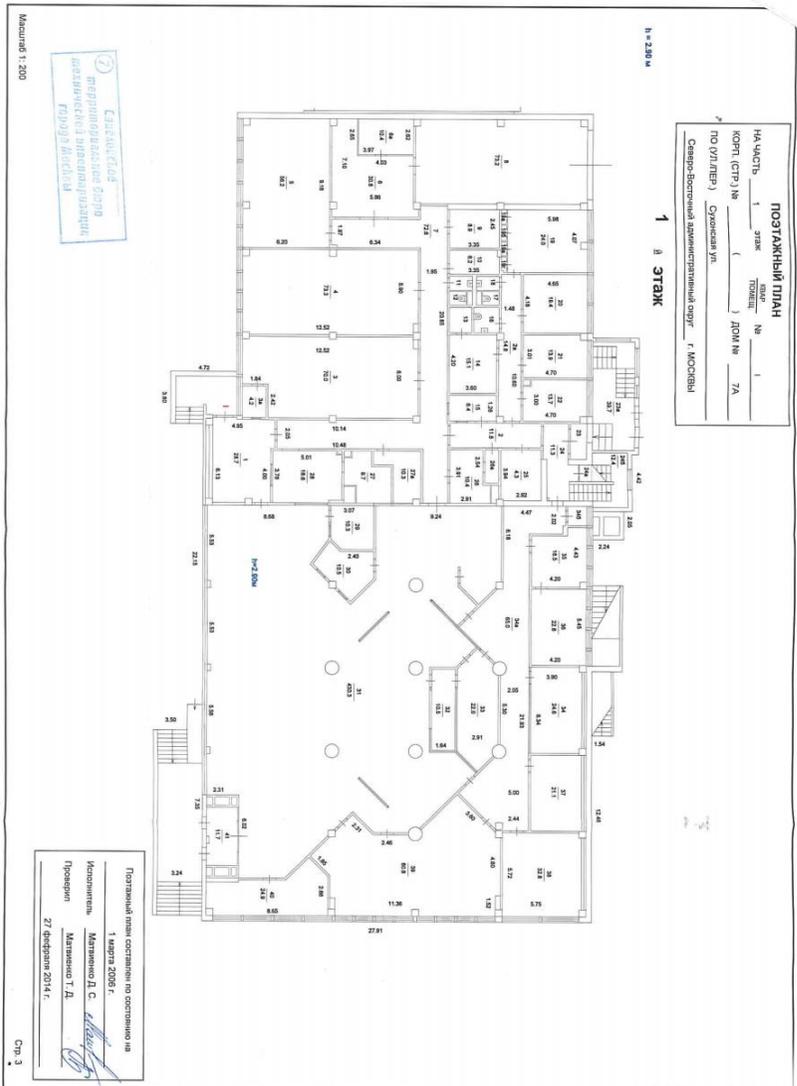
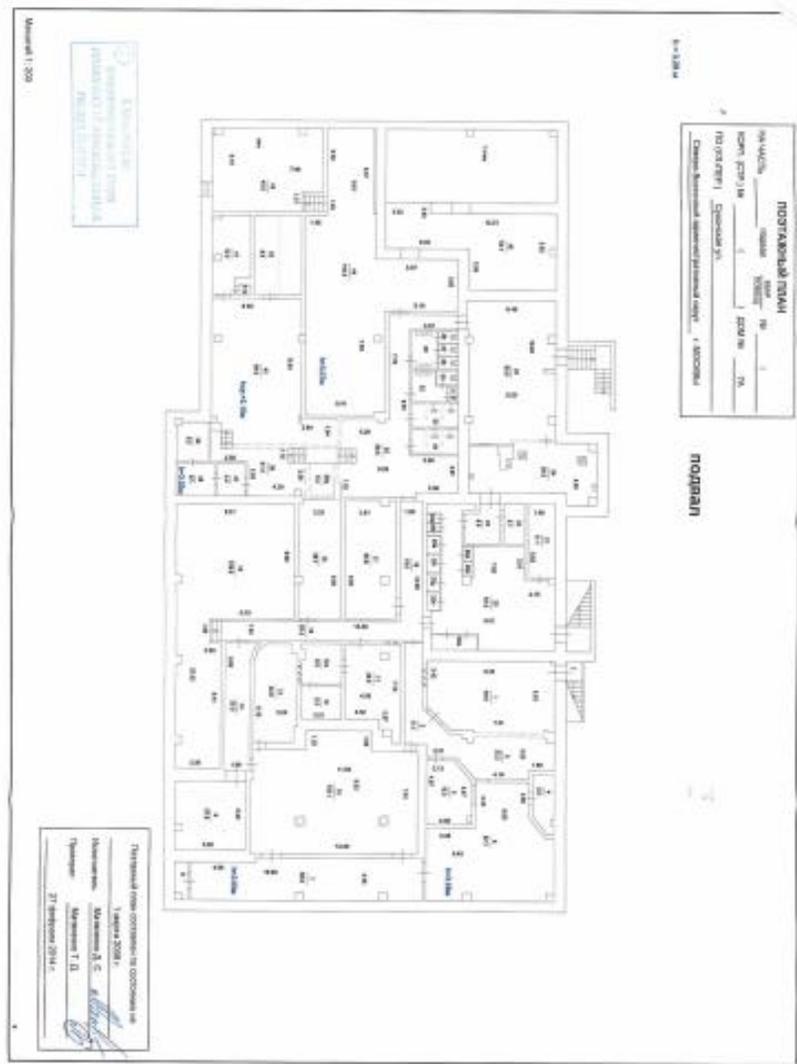
Проверено, пронумеровано и
 оприходовано печатью _____ листов

Северо-Восточное
 Федеральное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Экспликация на 4 страницах
 Исполнитель ИИ/ Васильева Е.В.
 28.06.2013 г.
 33 22 300610



Поэтажный план по состоянию на 01.03.2006 г.



Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 67 из 114



Договор №МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

2 й этаж

h = 2.15 м

Масштаб 1: 200

Позтажный план составлен по состоянию на
1 марта 2006 г.

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

Специализированная фирма
технической инспекции
Города Москва

ДОГОВОР № МсФ_с/26568/17

г. Москва «25» апреля 2017 г.

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
 6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 68 из 114



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 (лифты, 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>
4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
<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, 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, указанных 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



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.

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.

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.

4.1.16. В течение 5(Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса от Арендатора представлять последнему:

- 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 торгов, продления разрешения на торговлю и лицензий документацию.

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.

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.

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.

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.

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")

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.

4.2. Арендодатель имеет право:

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

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 6

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.

4.2.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.

4.3. Арендатор обязуется:

4.3.1. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату согласно Договору.

4.3.2. Поддерживать надлежащее санитарное состояние Объекта, принимать меры пожарной безопасности, обеспечивать надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, расположенных в Объекте.

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.

4.3.4. Если Объект в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер окажется в аварийном состоянии, то Арендатор возмещает причиненный законом ущерб и за счет своих средств, или возмещает причиненный ущерб в установленном законом порядке.

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.

4.3.6. Производить за свой счет текущий ремонт Объекта.

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.

4.3.8. Соблюдать требования действующего законодательства о миграционном учете и пребывании на территории РФ граждан иностранных государств.

4.3.9. Соблюдать действующее законодательство в области тишины и не превышать предельно установленный уровень шума.

4.4. Арендатор имеет право:

4.4.1. Обозначать свое местонахождение в Объекте путем размещения вывески на фасадной части Здания, указательных табличек и т.д.

4.4.2. Устанавливать в Объекте сигнализацию и иные системы охраны.

4.4.3. Самостоятельно определять виды и формы фасада с предварительным письменным согласованием с Арендодателем, внутренней отделки и интерьера Объекта.

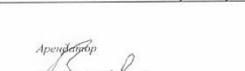
4.4.4. Своими силами и за свой счет установить в Объекте оборудование, которое ему необходимо для использования Объекта в целях, указанных в Договоре, не превышая объем выделенной на Объект мощности.

4.4.5. Использовать прилегающую территорию в качестве стоянки личного автотранспорта своих

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 7



сотрудников, покупателей, проведения загрузочно-разгрузочных работ.
4.4.6. С согласия Арендодателя осуществить в установленном законодательством порядке увеличение максимальной мощности Энергопринимающих устройств и (или) тепловой нагрузки Теплоотребляющих установок, для нормального функционирования и эксплуатации Объекта. Условия по компенсации расходов, понесенных Арендатором в связи с увеличением мощности, определяются дополнительным соглашением к Договору.
4.4.7. По окончании действия Договора демонтировать и вывезти из Объекта отделяемые улучшения, произведенные силами и за счет Арендатора.
4.4.8. Самостоятельно определять, какие части Объекта будут использоваться в качестве торгового зала (торговой площади).
4.4.9. Сдавать Объект или его часть в субаренду, а также передавать права и обязанности по Договору третьим лицам (двадцать процентов от занимаемой площади). В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения, изменения, расторжения договора субаренды, договора о передаче прав и обязанностей Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о совершенном договоре, с указанием стороны договора (наименование, ИНН), предмета договора, целевого использования помещения и срока действия договора.
4.4.10. Самостоятельно определять режим работы Объекта и режим его охраны.
4.4.11. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Объекте.
4.4.12. Использовать находящиеся в общем пользовании помещения Здания (места общего пользования), в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование местами общего пользования входит в постоянную часть арендной платы.
4.4.13. С письменного согласия Арендодателя при наличии технической возможности Арендатор имеет право самостоятельно заключить прямые договоры на теплоснабжение и энергоснабжение с учётом оплаты потерь в кабельных линиях и тепловых потерь.
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 приложениями 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 лицензия 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:

Арендователь



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 (заканном 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.

Арендователь



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 (рубль): 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 (рубль): 40702810502750000426
Банк: АО «Алифа Банк»
Корр./счёт: 3010181020000000593
БИК: 044525593
Телефон: 8 (495) 789 - 84 - 53, доб. 105
СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ:
Приложение 1. План-схема Объекта (план "до перепланировки", план "после перепланировки")
Приложение 2. Акт приема-передачи
Приложение 3. Антикоррупционная оговорка
Приложение 4. Укрепленный расчет стоимости ремонтных работ (УСРУ/Смета)
Приложение 5. Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности электроснабжения
Приложение 6. Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности водоснабжения, водоотведения и отопления
 (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



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
[Signature]
А.М. Короткевич

Арендатор:
АО «ГАНДЕР»
по доверенности
[Signature]
В.В. Зайчиков

Арендодатель
[Signature]

Арендатор
[Signature]

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 16

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

ПЛАН
(до перепланировки)

ПОДВАЛ

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

Арендатор:
АО «ГАНДЕР»
по доверенности
[Signature]
В.В. Зайчиков

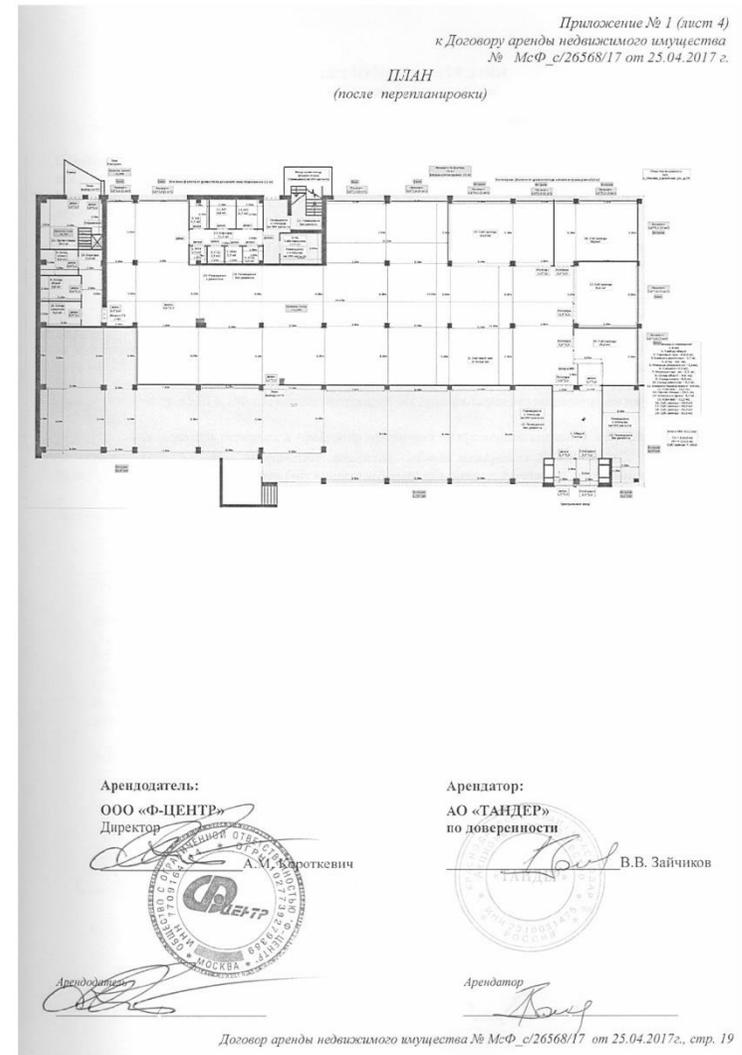
Арендодатель
[Signature]

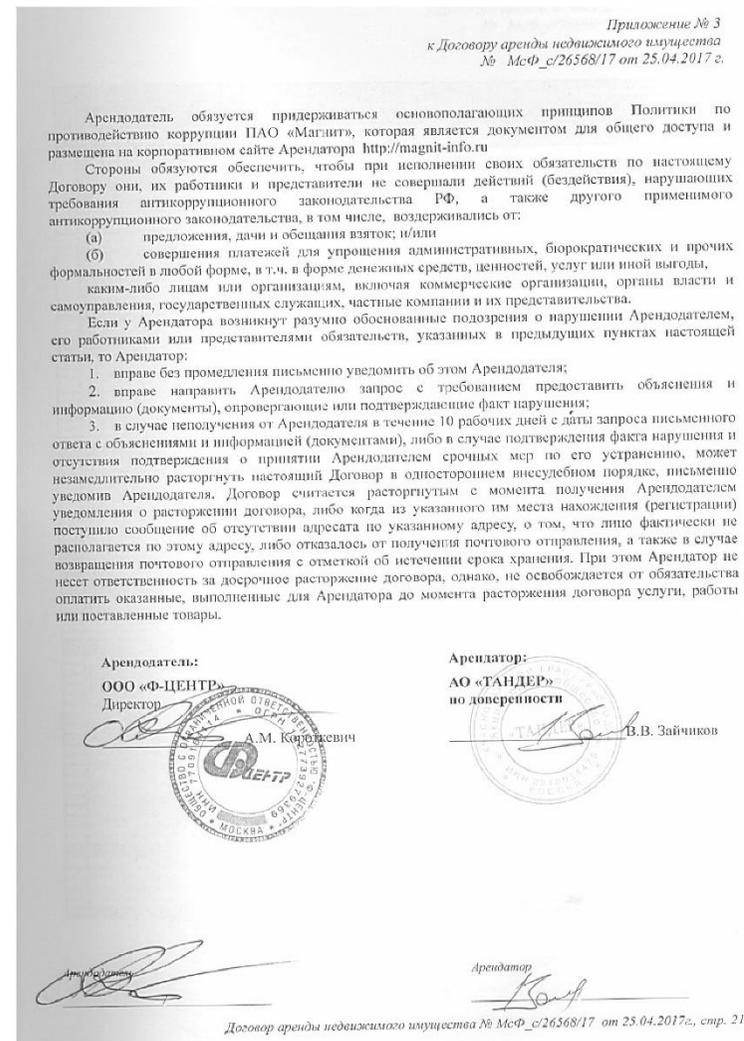
Арендатор
[Signature]

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

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41
Страница 76 из 114







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

Table with 5 main columns: No. p.d., Name of work, Need for work, Responsible party, and Preliminary volume (Area, Quantity, Cost). It lists various construction and maintenance tasks like 'Общестроительные работы', 'Внутренние сети', 'Оборудование', 'Благоустройство', 'Внутренние сети работы', 'Документация', and 'Прочие'.

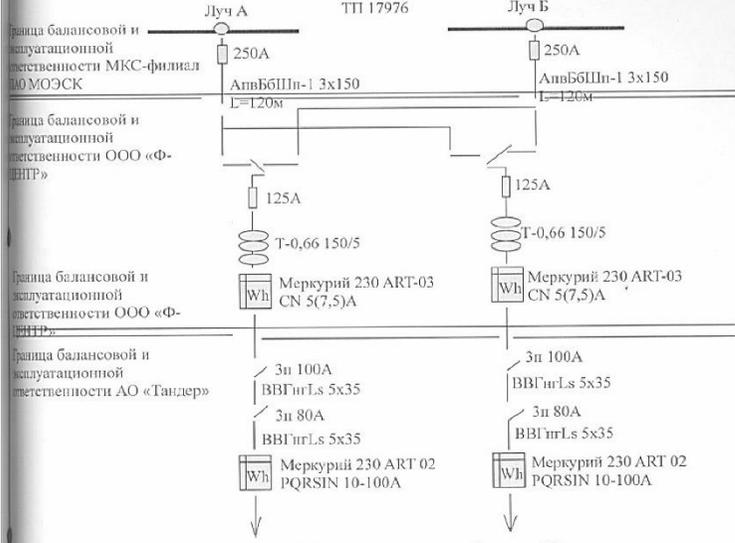


Арендатор: [Signature]

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»

Согласовано: [Signature] Главный энергетик филиала АО «Тандер» Север, в городе Москве

Жданов Е.С.

Арендатор: [Signature]

Арендатор: [Signature]

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 Георгиевной, 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



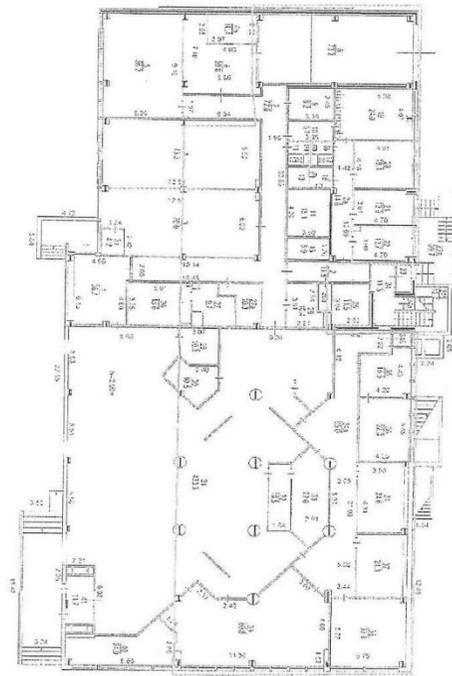
А.М. Короткевич

Арендатор:

АО «ТАНДЕР»
по доверенности

В.В. Зайчиков

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



1 ЭТАЖ



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

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

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

г. Москва «25» апреля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР», ОГРН 1027739279369 ИНН 7709164114, местонахождение (адрес) , г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А, в лице Директора Короткевича Александра Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое 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 Георгиевной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны в соответствии со ст. 655 ГК РФ составили настоящий акт приема-передачи(возврата) недвижимого имущества:

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

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

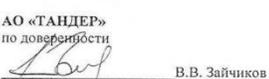
Технические характеристики и иные сведения об Объекте содержатся в кадастровом паспорте № 77/501/16_1307593, изготовленном 17.11.2016г.

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

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

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

А. М. Короткевич

АО «ТАНДЕР»
по доверенности

В. В. Зайчиков

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

г. Москва «17» сентября 2020 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00

6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

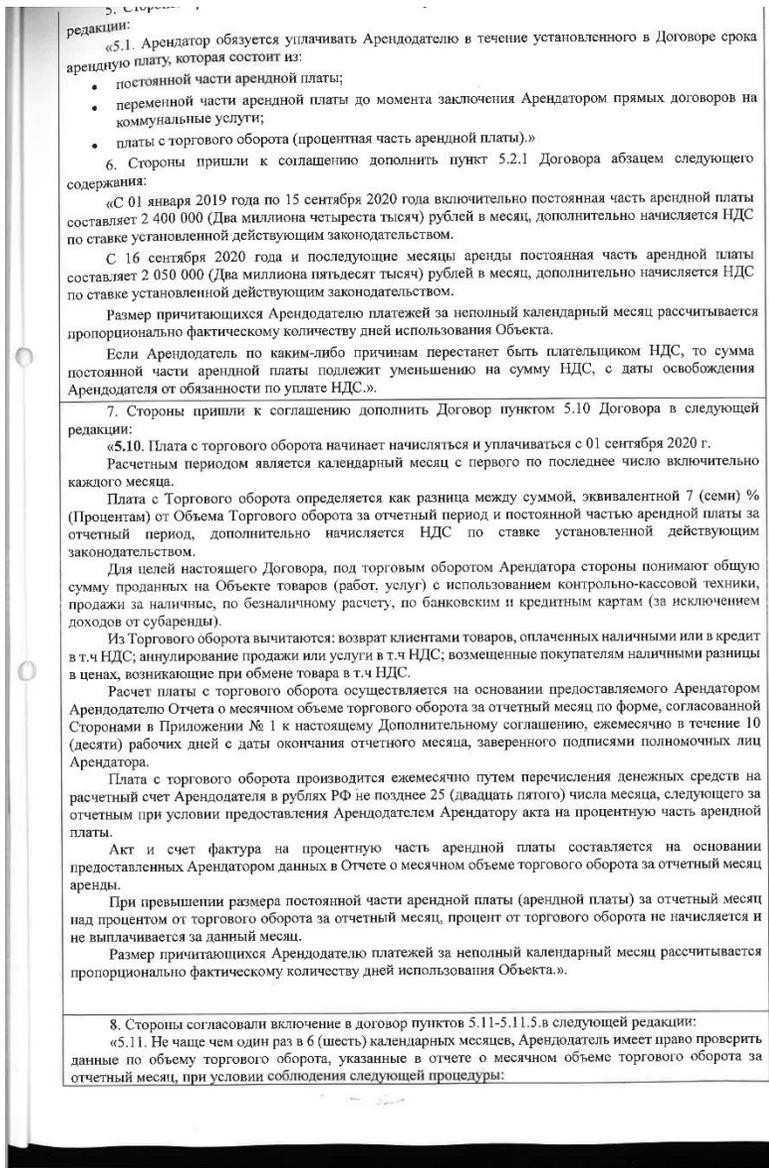
Страница 82 из 114

Financial

Consulting

Group





Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00

6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 83 из 114

Financial

Consulting

Group



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

ФОРМА

Отчет о месячном объеме валового товарооборота

Куда: _____
(Арендодатель)

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

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

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

Форма согласована:

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00

6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

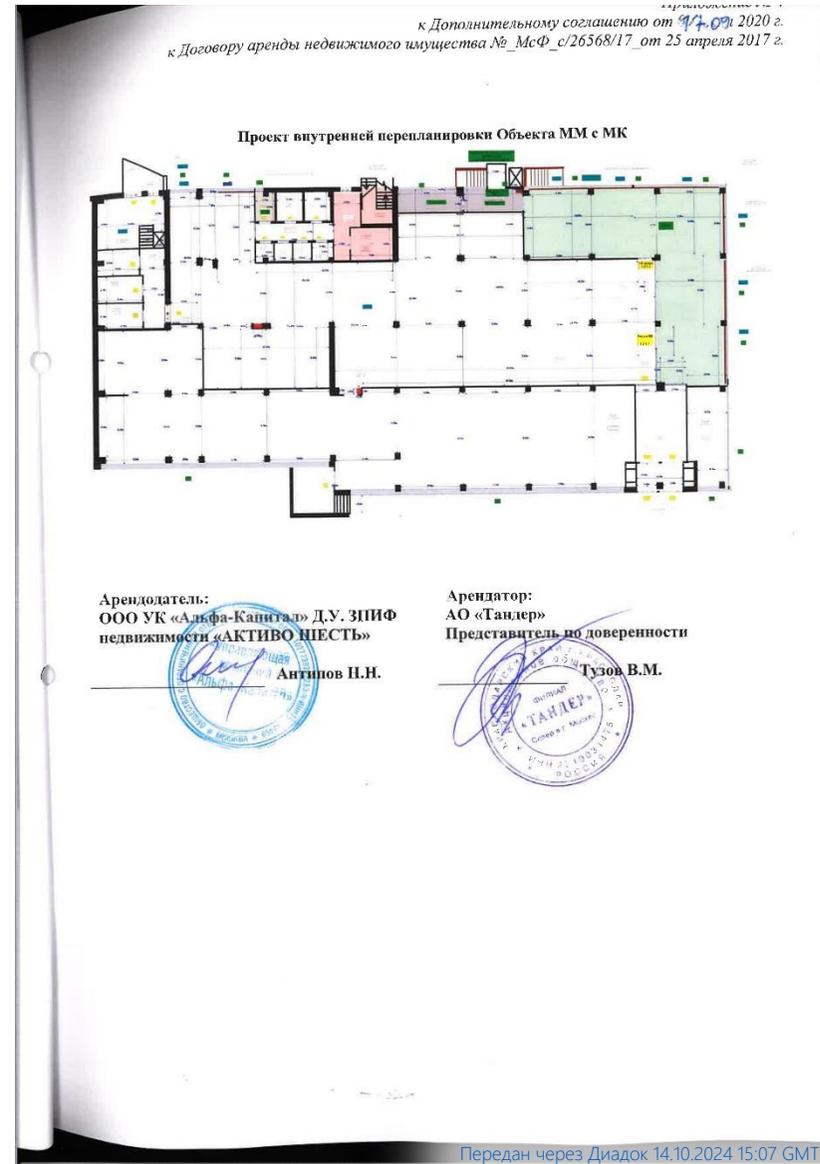
Страница 84 из 114

Financial

Consulting

Group





Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00

6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 85 из 114

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 Дзагидзе Шалвы Гиевичи, 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 69,5 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 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.</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> <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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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». <p>С 09 марта 2021 года по 31 июля 2021 года постоянная часть арендной платы за Объект составляет 2 152 500 (Два миллиона сто пятьдесят две тысячи пятьсот) рублей в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, из которых:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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». <p>С 01 августа 2021 года по 31 августа 2021 года постоянная часть арендной платы за Объект составляет 2 383 952 (Два миллиона триста восемьдесят три тысячи девятьсот пятьдесят два) рубля в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, из которых:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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»; <p>С 01 сентября 2021 года и последующие месяцы аренды постоянная часть арендной платы за Объект составляет 2 152 500 (Два миллиона сто пятьдесят две тысячи пятьсот) рублей в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, из которых:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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». <p>Размер причитающихся Арендодателю платежей за неполный календарный месяц рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней использования Объекта.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Закрытие/прекращение/приостановление деятельности магазина «Магнит» и/или магазина «Магнит-Косметик» никак не влияет на действительность настоящего Договора.»</p> <p>7. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 5.10 Договора в следующей редакции: «5.10. Плата с торгового оборота начинает начисляться и уплачиваться с 01 сентября 2020 года. Расчетным периодом является календарный месяц с первого по последнее число включительно каждого месяца.</p>
--

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00

6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 87 из 114

Financial

Consulting

Group

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Настоящее Дополнительное соглашение подписано уполномоченными на то Сторонами.

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

13. ПОДПИСИ СТОРОН

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

Антипов Н.Н.

Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности

Дзагнидзе Ш.Г.

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

ФОРМА

Отчет о месячном объеме валового товарооборота

Куда: _____

(Арендодатель)

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

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

Процент от объема валового товарооборота _____ %

Постоянная часть арендной платы за расчетный месяц _____

Плата с торгового оборота _____ рублей

Форма согласована:

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

Антипов Н.Н.

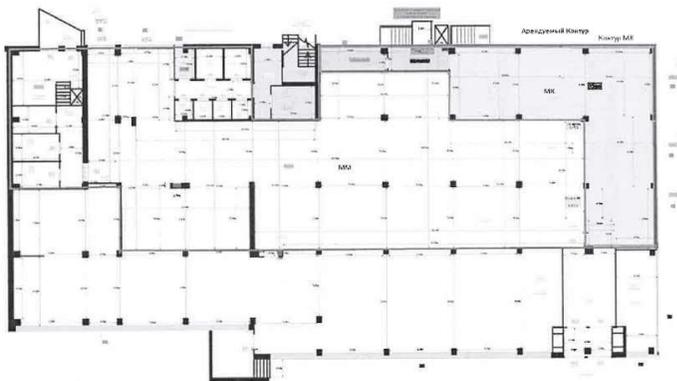
Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности

Дзагнидзе Ш.Г.



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

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



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



Антипов Н.Н.

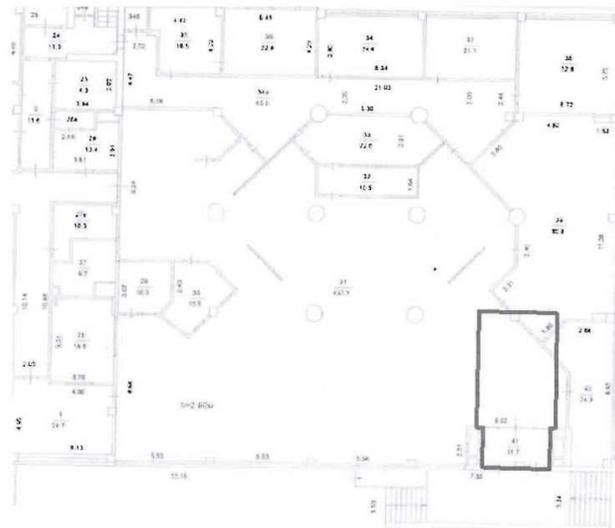
Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности



Дзагидзе Ш.Г.

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

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



Проектировщик: Матвеева Д.С.
1 этаж 2016 г.

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



Антипов Н.Н.

Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности



Дзагидзе Ш.Г.

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41
Страница 89 из 114





Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 90 из 114





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 102773922283, 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 Дзагидзе Шалвы Гиевича, действующего на основании доверенности 77 АГ 7313399 от 16 июля 2021 года, зарегистрированной в реестре за № 77/792-н/77-2021-1-731, уполномоченной 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 Дзагидзе Ш.Г.

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 91 из 114





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

от 09.10.2024 № 147
 на № от

СПРАВКА

О предоставлении расчета фактических доходов и операционных расходов, которые несет ООО «Активо-Инвест» осуществляя управление объектом с кадастровым номером 77:02:0004008:4817, расположенным по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Медведково, улица Сухонская, дом 7А, на основании Договора №б/н от 02.11.2018г., заключенным с ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ».

Таблица 1. – Реестр арендаторов и данные по доходной части объекта без учета коммунальных и прочих расходов по состоянию на 09.10.2024г., руб. в т.ч. НДС

Арендатор	Номер/дата договора		Размер арендуемой площади, кв, м	Срок аренды, мес. (или дата окончания)	Ежемесячная арендная плата, руб.	Средняя расчетная арендная плата, руб.
Тандер АО	МсФ с/26568/17	25.04.2017	911,5	120	2 990 145,38	
ПЕТМАРКЕТ ООО	б/н	14.09.2018	233,0	11	388 383,19	
АЗИМУТ ПСО ООО	02-12/19	31.12.2019	105,8	11	92 986,23	
Бэст Прайс ООО	31-08/2021	13.09.2021	228,9	11	315 000,00	2 408,64
Матвеев Сергей Степанович ИП	АИ-69/ДСА	11.01.2021	20,0	3	153 425,32	
Хусяинов Рамиль Фяритович ИП	АИ-71/ДСА	08.11.2021	3,0	11	48 620,25	
Чернов Борис Иванович ИП	АИ-73/ДСА	12.11.2021	11,75	11	93 257,72	
Кривопутский Дмитрий Андреевич ИП	АИ-74/ДСА	01.11.2021	2,0	11	4 400,00	
Синяков Дмитрий Викторович ИП	АИ-497/ДСА/А06	23.10.2023	53,4	11	83 971,50	
Итого			1 569,35		4 170 189,59	2 408,64



Арендопригодная площадь объекта недвижимости составляет 2 681,05 кв.м. (в т.ч. арендопригодная площадь подвала – 1 165,00 кв.м.).
Арендуемая площадь – 1 569,35 кв.м.

Вакансия составляет 1 111,70 кв.м. – это помещения подвала (41,56% от арендопригодной площади объекта недвижимости, 82,94% от общей площади подвала).

Таблица 2. – Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы по состоянию на 09.10.2024г., руб. без НДС

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы:	359 073,22
	<i>Водоснабжение/Водоотведение</i>	<i>11 646,23</i>
	<i>Электроэнергия/Вентиляция</i>	<i>248 644,00</i>
	<i>Отопление</i>	<i>15 978,94</i>
	<i>Содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД</i>	<i>82 804,05</i>
2	Эксплуатационные расходы:	301 235,08
	<i>Вывоз мусора</i>	<i>6 958,63</i>
	<i>ТО технических средств систем пожарной сигнализации</i>	<i>6 000,00</i>
	<i>Взносы на капитальный ремонт</i>	<i>74 867,54</i>
	<i>Комплексное техническое обслуживание</i>	<i>144 000,00</i>
	<i>Ремонт и ТО системы вентиляции и кондиционирования</i>	<i>2 130,83</i>
	<i>ТО автоматических дверей</i>	<i>4 166,67</i>
	<i>ТМЦ/текущий ремонт</i>	<i>8 452,03</i>
	<i>ФОТ</i>	<i>54 659,38</i>
	Итого без НДС	660 308,30

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами за период с сентября 2023г. по август 2024г., в среднем составляет 66% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, отопление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

Расходы на страхование в 2024г. составили 248 334,98 руб., без налога (НДС).

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу


(подпись)



Мопова К.В. /
(ФИО)

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00

6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 93 из 114

Financial

Consulting

Group



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

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

Продается Арендный бизнес, 753,5 м²

Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 12А [На карте](#)
▲ Бабушкинская 🚶 7 мин. ▲ Свиблово 🚶 12 мин.

🔗 📄 📷 🖨️ 📧 ⚠️ Пожаловаться



📷 9 фото

 Площадь
753,5 м²

 Этаж
1

 Прибыль
1 450 000 Р/мес.

PDF

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

 Автомобильный трафик

 Конкуренты в радиусе 1 км

175 000 000 Р

❤️

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 169 750 000 >

Цена за метр 232 250 Р
 Налог НДС включен: 29 166 666 Р

+7 916 957-70-06

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

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

INVEST7

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

INVEST7

🔗 Документы проверены

На Cian

4 года

Объектов в работе

более 1000

INVEST7

РИЕЛТОР

Отдел продаж INVEST 7

★ 4,3 · 17

PDF

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
 6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41
 Страница 94 из 114

Financial
 Consulting
 Group



94

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 https://www.cian.ru/sale/commercial/298511392/ 🔍 ☆ 📅 🛡️ 🗺️ 📄 📥 📄

Фотографии (9) **Описание** Расположение Похожие объявления
Арендный бизнес, 753,5 м²

Енисейской ул. 10 минут пешком от ст. метро "Бабушкинская". Густонаселенный 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. 3 мокрые точки. Витринное остекление. Возможность установления вывески. Парковка вдоль дороги.

Технические характеристики
 Электрическая мощность: 100кВ.
 Высота потолков: 4 м.

Арендаторы:
 Пятёрочка, ДДА
 Кафе, ДДА
 Салон красоты, КДА.
 МАП: 1 450 000 р.
 ГАП 17 400 000 р.
 Доходность: 9,9%.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Напишите автору

INVEST7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ INVEST7
 📄 Документы проверены

Из Циан 4 года Объектов в работе более 1000

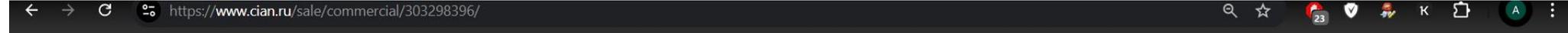
INVEST7 РИЕЛТОР Отдел продаж INVEST 7
 ⭐ 4,3 · 17

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

Об объекте

[Отзыв о сайте](#)

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода



Обновлено: вчера, 03:28 78 просмотров, 2 за сегодня

Продается Торговая площадь, 519 м² в торговом центре «в Путевом проезде, 34А»

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Путевой проезд, 34А [На карте](#)
 М Бибирево 8 мин. М Алтуфьево 10 мин. М Отрадное 10 мин.



Площадь: 519 м² Этаж: 1 из 2 Помещение: Свободно

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

Что входит в PDF-отчёт

85 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 82 450 000

Цена за метр 163 777 ₽

Налог УСН

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
 Суперагент

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

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



Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 📄 https://www.cian.ru/sale/commercial/303298396/ 🔍 ☆ 📅 🛡️ 🏠 📄 📄 📄

Фотографии (11) **Описание** Расположение Похожие объявления Торговая площадь: 519 м² 🗺️

Продажа торгового помещения с супермаркетом "Магнит", площадью 519,2 м2 на Путовом 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.

[Свернуть](#) ^

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

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

[Позвонить](#)



85 000 000 ₹ 📈 📉 ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

Цена за метр 163 777 ₹
Налог УСН

+7 916 603-02-04

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

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
🟢 Суперагент

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

[Отзыв о сайте](#)

Условия сделки

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

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41
Страница 97 из 114

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 📄 https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1121_m_4449680759
🔍 ⭐ 📌 🛡️ 👤 🏠 📄

Торговая площадь, 1121 м²

📌 Добавить в избранное
🔍 Сравнить
📌 Добавить заметку









198 000 000 ₽

176 628 ₽ за м²

8 903 771-45-94

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

InvestRoom
Компания

Реквизиты проверены

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
SAMIRA

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Общая площадь: 1121 м²	Тип сделки: продажа
Этаж: 1	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

📍 Проходимость объекта

📍 Пешая доступность

📍 Возможные конкуренты

📍 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сообщения ⌵

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

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41
Страница 98 из 114



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 📄 https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1121_m_4449680759
🔍 ☆ 🔔 🏠 🗺️ 👤

Расположение

Москва, Лазоревый пр., 10

- Ботанический сад ⏱ 6-10 мин. ● Свиблово ⏱ 16-20 мин.
- Отрадное ⏱ от 31 мин.

Скрыть карту ^



198 000 000 ₺

176 628 ₺ за м²

8 903 771-45-94

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

InvestRoom
Компания

Реквизиты проверены
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
SAMIRA

Описание

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.

О здании

Тип здания: торговый центр Парковка: на улице

№ 4449680759 - 18 сентября в 14:48 - 77 просмотров (+1 сегодня)
Пожаловаться
Сообщения
^

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ 📄 https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244_m_4171464618
🔍 ☆ 📁 🛡️ 🏠 📄 🗑️

Свободного назначения, 244 м²

♥️ Добавить в избранное
🔍 Сравнить
📌 Добавить заметку







Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

750 000 ₽

в месяц

3 074 ₽ в месяц за м², залог 750 000 ₽

8 958 710-33-02

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Компания

На Авито с июня 2017

Завершено 95 объявлений

Реквизиты проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 244 м²	Тип аренды: прямая
Аренда части: возможна	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Сообщения

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

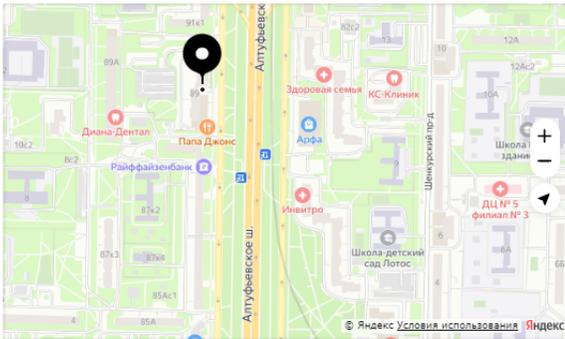
← → ↻ 📄 https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_244_m_4171464618
🔍 ⭐ 🛡️ 🏠 📄

Расположение

Москва, Алтуфьевское ш., 89

- Алтуфьево 🚶 до 5 мин.
- Бибирево 🚶 21–30 мин.
- Лианозово 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту](#) ↗



750 000 ₺

в месяц

3 074 ₺ в месяц за м², залог 750 000 ₺

8 958 710-33-02

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Компания

На Авито с июня 2017

Завершено 95 объявлений

Реквизиты проверены

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Собственник! Предлагается в аренду помещение: 1-ый этаж, в двух минутах ходьбы от метро, хороший автомобильный и пешеходный трафик. Хорошая визуализация с Алтуфьевского шоссе. Отдельный вход с улицы. Высота потолков в торговом зале 2,80 метра. Инженерные коммуникации в рабочем состоянии. Парковка Стихийная.

О здании

Тип здания: торговый центр Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

№ 4171464618 · 16 сентября в 11:43 · 41 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

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



Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Сдается Свободное назначение, 485 м² в торгово-офисном комплексе «на Игарском проезде, 11»". The listing includes a price of 970,000 RUB per month, a contact number +7 985 148-13-54, and a link to a PDF report titled "Отчёт о привлекательности объекта". The listing also features a large photo of the building and several smaller thumbnail photos. The address is listed as Москва, СВАО, р-н Свиблово, Игарский проезд, 11. The listing is categorized as "Помещение Свободно".

Сдается Свободное назначение, 485 м²
в торгово-офисном комплексе «на Игарском проезде, 11»

Москва, СВАО, р-н Свиблово, Игарский проезд, 11 [На карте](#)
 Свиблово 11 мин. Ботанический сад 19 мин. Бабушкинская 6 мин.

970 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену
 Например, 940 900

Цена за метр 24 000 ₽ в год
 Налог НДС включен: 161 666 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 148-13-54
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МосКом недвижимость
 Документы проверены

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

Площадь 485 м²
 Этаж 1 из 5
 Помещение Свободно

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

Что входит в PDF-отчёт

[Скачать изложение](#) [Арендные ставки по региону](#)

[Отзыв о сайте](#)

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

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
 6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41
 Страница 102 из 114

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ 🏠 https://www.cian.ru/rent/commercial/308107963/ 🔍 ☆ 📅 🛡️ 📞 📄 🗑️ 👤 ⋮

Фотографии (7) **Описание** Расположение Похожие объявления Свободное назначение, 485 м²

1. ОТ СОБСТВЕННИКА. Без комиссии. Прямая аренда. Помещение освобождается во второй половине декабря этого, 2024 года, но просмотр и предварительный договор осуществляем раньше, по договоренности. Сдается помещение свободного назначения 485м2. 1-й этаж, Первая линия, хороший трафик пешеходный и автомобильный, центральный вход с улицы, разгрузка со стороны двора. Мощность электричества 70 кВт. Высота потолков от 3.5м. Рассматриваем арендаторов на длительную аренду. Просмотр по договоренности



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



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

Позвонить



970 000 ₽/мес. ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 940 900 >

Цена за метр 24 000 ₽ в год
Налог НДС включен: 161 666 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 148-13-54

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
🗣️ Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МосКом недвижимость
📄 Документы проверены

 Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

👤 Отзыв о сайте

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

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41
Страница 103 из 114

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ 📄 https://www.cian.ru/rent/commercial/303299039/ 🔍 ☆ 📅 24 🛡️ 🏠 К 🗨️ A ⋮

Сдается Торговая площадь, 500 м²

Москва, СВАО, р-н Бибирево, ул. Лескова, 25 [На карте](#)
 🏠 Бибирево 🚶 18 мин.

🔍
✎
📄
🖨️
🔗
⚠️ Пожаловаться














📏 Площадь
500 м²

🏠 Этаж
1 из 2

🔑 Помещение
Свободно

1 000 000 ₽/мес. ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 970 000 ➤

Цена за метр 24 000 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 916 603-02-04

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Малина Проперти

➕ Суперагент

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

PDF **Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

👤 Охват населения

🚶 Пешеходный трафик

📄 Арендные ставки рядом

📍 Точки притяжения

👤 Отзыв о сайте

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
 6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41

Страница 104 из 114

Financial Consulting Group

104

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

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ 🌐 https://www.cian.ru/rent/commercial/303299039/ 🔍 ☆ 📱 🛡️ 🏠 📄 🌐

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.

Свернуть ^



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Войти

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону



1 000 000 ₽/мес. ❤️

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 970 000



Цена за метр 24 000 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 916 603-02-04

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Малина Проперти

🟢 Суперагент

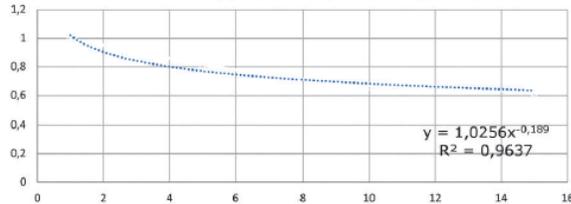


Отчёт о привлекательности
помещения и локации

Купить



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

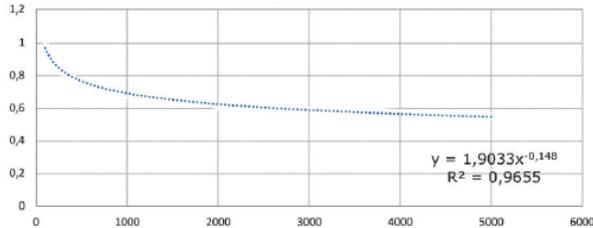
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного 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-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,6%	8,5%	16,7%
2. Стрит-ритейл	9,0%	5,5%	12,6%
3. Торговые площади	-	-	-
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,0%	4,2%	11,8%
2. Стрит-ритейл	7,3%	3,6%	11,0%
3. Торговые площади	-	-	-

Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	6,3%	2,2%	10,4%
2. Стрит-ритейл	6,0%	2,5%	9,5%
3. Торговые площади	7,7%	3,9%	11,6%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	3,4%	0%	7,2%
2. Стрит-ритейл	4,1%	0,5%	7,8%
3. Торговые площади	-	-	-

520



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различном расстоянии до ближайшей остановки общественного транспорта

Таблица 123. Количество использованных при анализе объектов по удельным арендным ставкам недвижимости, усреднённые данные по России.

Расстояние (метров) от объекта недвижимости до остановки общественного транспорта	Количество использованных объектов
до 125	8 667
от 125 до 250	13 409
от 250 до 500	3 967
от 500 до 1500	5 622
от 1500	1 053

Таблица 124. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усреднённые данные по России.

Остановка, м	аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,13	1,18	1,28	1,35
от 125 до 250	0,88	1,00	1,04	1,13	1,19
от 250 до 500	0,85	0,96	1,00	1,09	1,15
от 500 до 1500	0,78	0,88	0,92	1,00	1,05
от 1500	0,74	0,84	0,87	0,95	1,00

Передан через Диадок 14.10.2024 15:07 GMT+03:00
6de81541-4019-4e0f-a343-9d41352e4a41
Страница 107 из 114



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-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 325. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной цены объекта, расположенного в цоколе, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,81	0,77	0,85
Отношение удельной цены объекта, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,71	0,83
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в цоколе, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,81	0,77	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подвале, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,74	0,79





№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2024 март	2023 март	2022 март	2021 март	2020 март	2019 март	2018 март	2017 март
	Московская область	2...3,5	2,5...3,5	2...3	2...3	3...3	3...7	4...6	3...5
	Тульская область	3,5...5	4...6	3...4	3...5	6...10	6...8	6...7	
2	Под офисные и торговые цели								
	Москва	4,5...6	4...5	3,1...4,5	3...5	4...6	3...6	2...5	2...4
	Московская область (торговые цели)	4...6	3...5	4,3...5	4...5	3...6	3...5	4...5	3...6
3	Под производственно-складские цели								
	Москва	3,5...5,5	3...5	2,6...4,5	3...5	3...6	4...7	4...6	4...7
	Московская область	3,5...6	3...6	4,1...5,5	4...6	4...7	3...9	3...8	6...10
	Помещения (здания)								
1	Производственные								
	Иркутск	3,5...5	4...6	3...6	3...6	4...7	3...8	3...8	6...8
	Киров	3...6	4...7	3,5...6	4...7	3...8	3...8	6...9	
	Москва	4...5	4,5...6	3,5...4,5	4...5	4...6	3...8	3...7	6...9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	3...6	3...7	3,2...7	3...9	6...10	8...11	7...10	6...9
	Санкт-Петербург	4...7	3...8	4,3...6	3...8	3...8	7...9	6...8	3...9
2	Торговые								
	Иркутск	3...5	4...7	4,5...7	4...7	3...6	4...6	4...5	3...5
	Киров	3...6	3...7	4,3...6	4...6	4...6	4...7	3...6	4...5
	Москва	3,5...5	4...5	4,4...6	4...6	3...6	4...7	3...6	3...7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	3...7	6...9	3,5...6	3...7	4...8	3...9	3...8	4...7
3	Офисные								
	Москва	3...5	3,5...6	3...5	3...5	3...8	4...8	4...7	4...6
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	3...7	3...7	3,5...7	3...8	6...8	6...9	7...9	7...11
	Иркутск	6...7	6...8	4,5...7	4...7	4...6	-	-	
	Санкт-Петербург	3...8	3...7	4,4...7	4...8	4...8	3...7	4...8	4...7
4	Гостиницы								
	Москва	7...9	8...10	8...9	7...9	8...11	8...10	7...9	7...8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	10...11	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	10754	8012	5689
	Эксплуатационные расходы	7188	5688	3636
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	11620	9640	7224
	Эксплуатационные расходы	8180	6306	5016
1.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	4171	3823	2878
	Эксплуатационные расходы	3096	2597	1917
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	9086	7331	4795
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9864	7860	6213
2.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	3034	2686	1977
	Эксплуатационные расходы	2339	2020	1343
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2382-3651	1851 - 3153	1340 - 2539

* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 15 – 16% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

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



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrleit, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,97	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	0,90	0,93	0,90	0,88
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,87	0,79	0,86	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,96	0,84	0,89	0,85	0,81
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,94	0,88	0,92	0,89	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,96	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алушта; г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

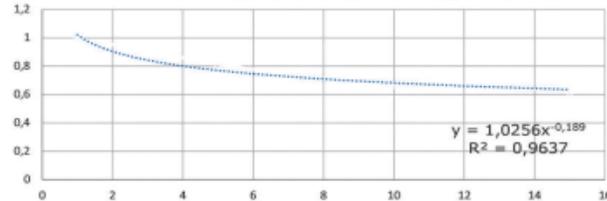
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперед



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

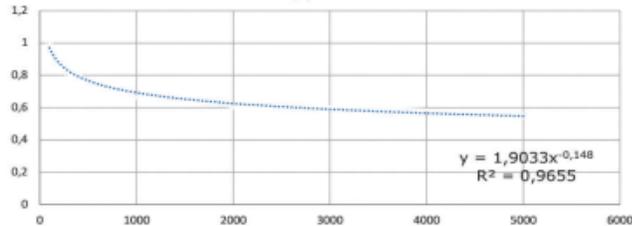
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного 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 некрутой 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
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



13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налог/полье / 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 (рестораны, кафе, бары и т.п.) и 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



б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,57	1,30	1,85
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,90	1,60	2,22

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД	15,24	9,60	20,57
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД	18,04	10,11	26,38

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,35	18,17	30,44
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,66	15,45	29,79

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	15
Итого	100

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,81	9,07	12,72
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,33	10,11	14,77



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	14.10.2024 15:07 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	14.10.2024 15:09 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа