

11 апреля 2025 г.

Отчет об оценке №20250411-1

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 апреля 2025 г.





Financial Consulting
Group

Конфиденциально

11 апреля 2025 г.

Вниманию:

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 №3 от 03 апреля 2025 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 11 апреля 2025 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 11 апреля 2025 г., составила:

**321 100 000 (Триста двадцать один миллион сто тысяч) руб., округленно без
НДС**

С уважением,
Генеральный директор

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

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
ед. изм.	Единица измерения
долл. США	Доллар США
кв.	Квартал
кв. м	Квадратный метр
км	Километр
куб. м	Кубический метр
м	Метр
млн	Миллион
млрд	Миллиард
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики
МЭР	Министерство экономического развития
КУ	Коммунальные услуги

НДС	Налог на добавленную стоимость
р-н	Район
руб.	Российский рубль
тыс.	Тысяча
пом.	Помещение
просп.	Проспект
д.	Дом
ул.	Улица
чел.	Человек
СМИ	Средства массовой информации
ТЦ	Торговый центр



	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	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



Объект оценки, включая права на объект оценки	▶ 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)	▶ 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	▶ 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	▶ Право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Цель оценки	▶ 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»	▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	▶ 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 – 11.04.2025 – 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	▶ 11.04.2025 г.
Специальные допущения	▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
Иные существенные допущения	▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37



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: Страховой полис №0991R/776/51037/24, выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия договора с 01.01.2025 г. по 31.12.2026 г., страховая сумма 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/776/51036/24, выдан 02.11.2024 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2025 по 31.12.2025, 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, и оценщика

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 №3 от 03 апреля 2025 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 №20250411-1 от 11 апреля 2025 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 апреля 2025 г.
Дата осмотра	▶ 03 апреля 2025 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 321 133 000 руб. без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 320 990 000 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 321 100 000 (Триста двадцать один миллион сто тысяч) руб., округленно без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ». Иное использование отчета не предусмотрено

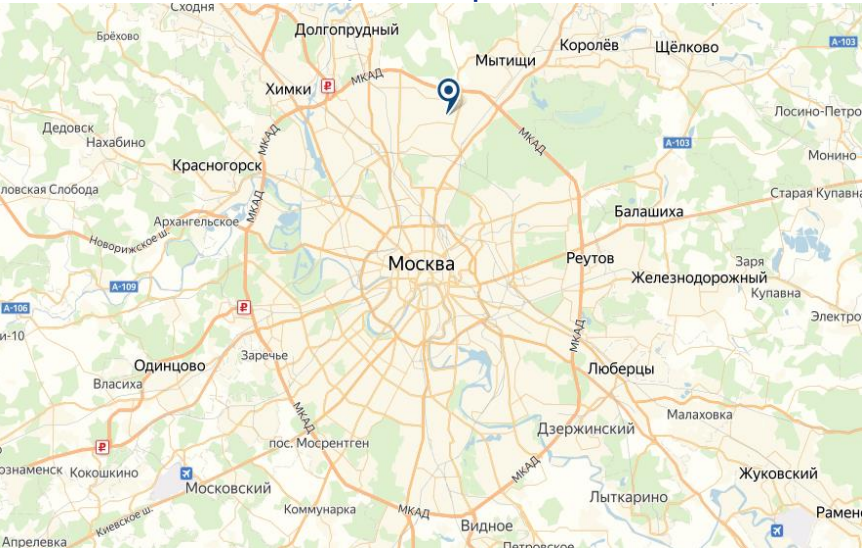


	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	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	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



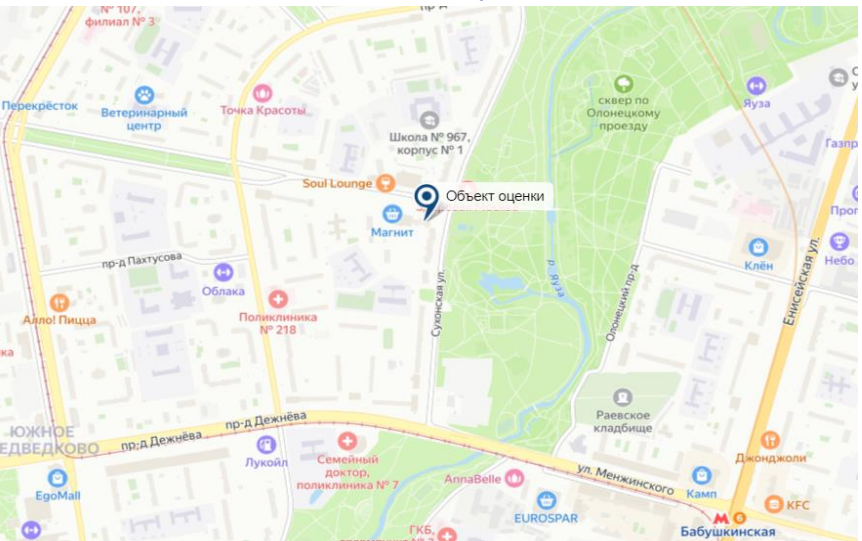
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/2)

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- Объектом оценки является нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
- Описание местоположения Объекта оценки:
 - Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Медведково, улица Сухонская, дом 7А, помещение 1/1, 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 №КУВИ-001/2025-17073950 от 21.01.2025 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 02.04.2025 г.
- Договор страхования имущества №SYS2744690695 от 24.01.2025 г.

Передач через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37

Страница 15 из 123

Financial
Consulting
Group



Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки	
Показатель	Значение
Тип объекта	нежилое встроенно-пристроенное помещение (ПСН)
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	торговое
Общая площадь, кв. м	2 926,80
Площадь подвала, кв. м	1 337,70
Площадь цоколя, кв. м	-
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	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ШЕСТЬ"
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2025-17073950 от 21.01.2025 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

- Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4
- Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

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: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Медведково, улица Сухонская, дом 7А, помещение 1/1
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещения: пристроенное к жилому дому помещение формата street retail, общей площадью 2 926,8 кв. м, высота потолков от 2,17 м до 3,20 м, планировка помещений: смешанная, состояние отделки: стандартная отделка в среднем состоянии
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве помещения свободного назначения: по данным визуального осмотра, выявлено, что помещение занимают несколько арендаторов: продуктовый магазин, зоомагазин, магазин косметики
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости г. Москвы (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве помещения свободного назначения



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	19
▶ Анализ рынка Объекта оценки	22
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.							
Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(Ф/О)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	9,5%	7,0%	4,8%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,5%	20,1%	14,3%	10,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,6%	18,3%	12,6%	8,1%	7,0%
Источник: ЦБ РФ							
Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз							

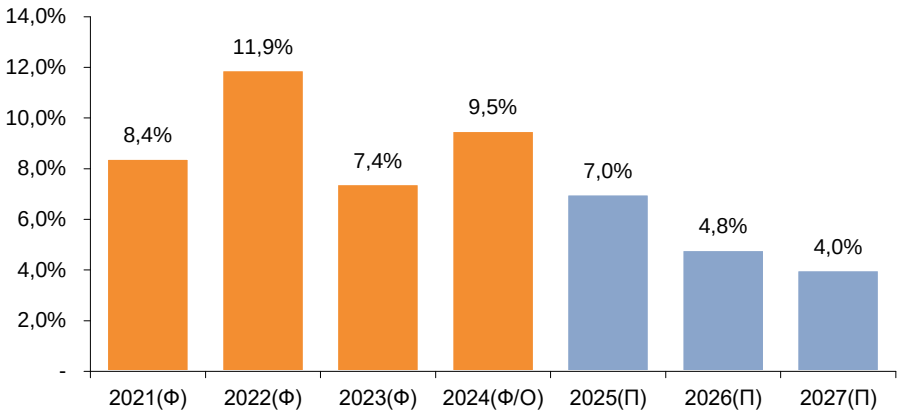
Общая информация

- По данным Минэкономразвития России, в январе 2025 г. ВВП превысил уровень 2024 г. на +3,0% г/г
- Индекс промышленного производства в январе 2025 г. вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются обрабатывающие производства: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г
- В январе 2025 г. высокие показатели роста продемонстрировал объем строительных работ. Рост составил 7,4% г/г
- Объем оптовой торговли превысил уровень 2024 г. на +2,2% г/г
- Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +2,1% г/г. По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса выросло на +0,8% г/г, молока – на +2,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г
- В январе 2025 г. грузооборот транспорта увеличился на +1,1% г/г. Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении
- Объем платных услуг населению в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. Оборот общественного питания увеличился на +9,4% г/г
- Обрабатывающая промышленность в январе сохранила высокий прирост выпуска: +7,0% г/г. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в январе внес машиностроительный комплекс (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,5 п.п.), обеспечив более 35% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Рост производства комплекса продолжает оставаться двузначным: +15,6% г/г

- Темпы роста металлургического комплекса (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,5 п.п.) в январе составили +6,8% г/г
- Рост химической промышленности в январе составил +7,7% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,8 п.п.). Внутри комплекса наибольшие темпы роста в январе в производстве лекарственных средств (рост на +22,8% г/г) и производстве химических веществ и продуктов (рост на +6,1% г/г). В производстве резиновых и пластмассовых изделий ситуация в январе улучшилась: рост на +1,5% г/г
- Рост выпуска пищевой промышленности в январе составил +2,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). В январе в производстве пищевых продуктов рост выпуска составил +1,7% г/г, в производстве напитков – +0,6% г/г
- Деревообрабатывающий комплекс в январе показал рост на +1,5% г/г. Рост полиграфической деятельности составил +2,0% г/г. Производство бумаги и бумажных изделий выросло на +3,2% г/г
- Выпуск добывающего сектора в январе составил -2,1% г/г. Крупные подотрасли сохранили рост добычи: добыча угля (+5,9% г/г), добыча металлических руд (+4,6% г/г), добыча прочих полезных ископаемых (+2,5% г/г)
- По данным ЦБ РФ, в декабре 2024 – январе 2025 г. сохранились высокие темпы роста потребительских цен. Это обусловлено прежде всего активизацией потребительского спроса, который по-прежнему превышает возможности увеличения предложения товаров и услуг
- Существенный вклад в рост цен вносят факторы на стороне предложения, связанные с новыми санкционными ограничениями, индексацией регулируемых цен, тарифов и сборов и снижением урожая. В декабре 2024 г. также усилился перенос в цены ранее произошедшего ослабления рубля
- Потребительский сектор экономики сохраняет позитивную динамику, за исключением сегмента автомобилей и рынка жилья, где перегрев спроса за счет кредита был наиболее заметен. Нормализация кредитования и бюджета в 2025 г. замедлит рост агрегированного спроса в экономике до более устойчивых уровней. На динамике потребительского спроса это также скажется, но с определенной задержкой
- В начале января 2025 г. рост цен остался высоким, хотя значительное влияние на динамику цен оказали разовые факторы. Признаки перехода к устойчивому замедлению роста цен пока отсутствуют
- В январе 2025 г., согласно недельным данным, рост потребительских цен оставался высоким относительно прошлых лет. С 1 по 27 января цены выросли на 1,14%

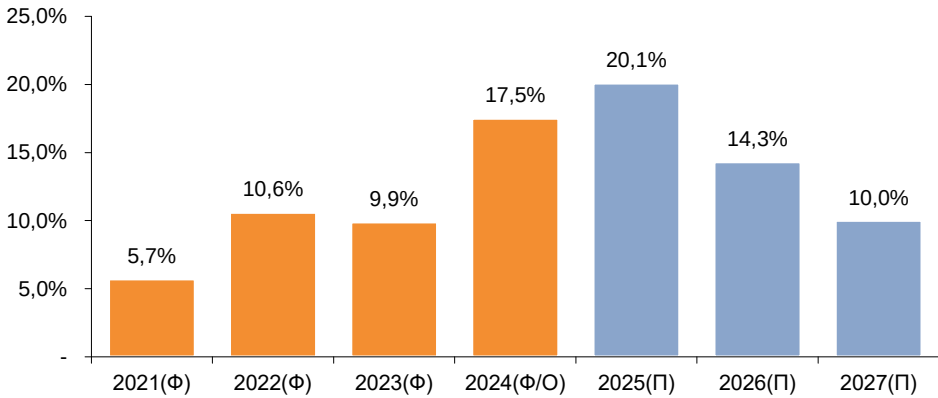


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

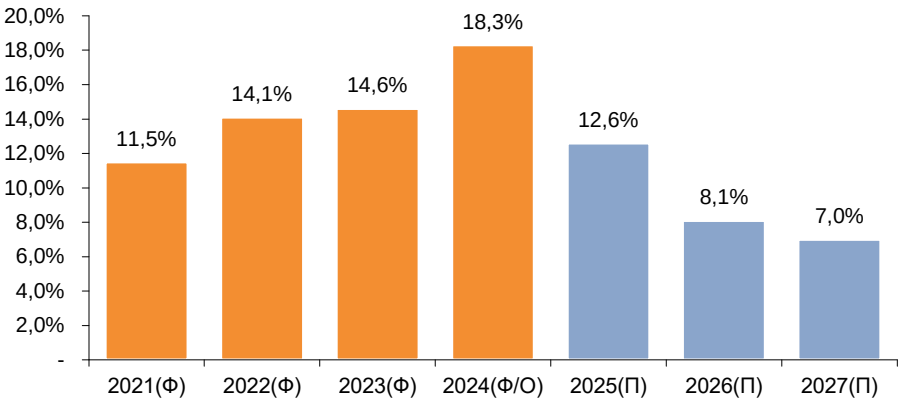
- Согласно данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, в январе повысилась до 9,5% после 9,2% в декабре. На более коротком трехлетнем интервале оценка выросла до 10,1% с 10%
- Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции в январе снизилось. Медианный рост цен также замедлился до 7,5% с 8,0% в годовом выражении в декабре
- Показатели устойчивого ценового давления остаются заметно выше цели по инфляции. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет способствовать снижению инфляции до 4% в 2026 г. и ее нахождению вблизи цели в дальнейшем

Платежный баланс

- По данным ЦБ РФ, профицит баланса внешней торговли товарами вырос на 2,5 млрд долл. США до 18,5 млрд долл. США относительно соответствующего периода 2024 г. в основном за счет снижения импорта; оценка за январь была повышена в части экспорта, в то время как в части импорта товаров – снижена с учетом поступивших отчетных данных
- Дефицит баланса услуг сложился на уровне, близком к прошлогоднему - 4,5 млрд долл. США, против 4,7 млрд долл. США в январе – феврале 2024 г.
- Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов расширился до 3,2 млрд долл. США (2,7 млрд долл. США годом ранее)
- Иностранные активы (исключая резервные активы) увеличились на 12,1 млрд долл. США (на 8,0 млрд долл. США годом ранее), их основной объем представлен прочими инвестициями
- Внешние обязательства экономики выросли на 2,8 млрд долл. США против снижения на 2,6 млрд долл. США в январе – феврале 2024 г.: сказалось увеличение суммы прямых инвестиций
- Международные резервы сократились на 4,4 млрд долл. США (на 2,9 млрд долл. США годом ранее)

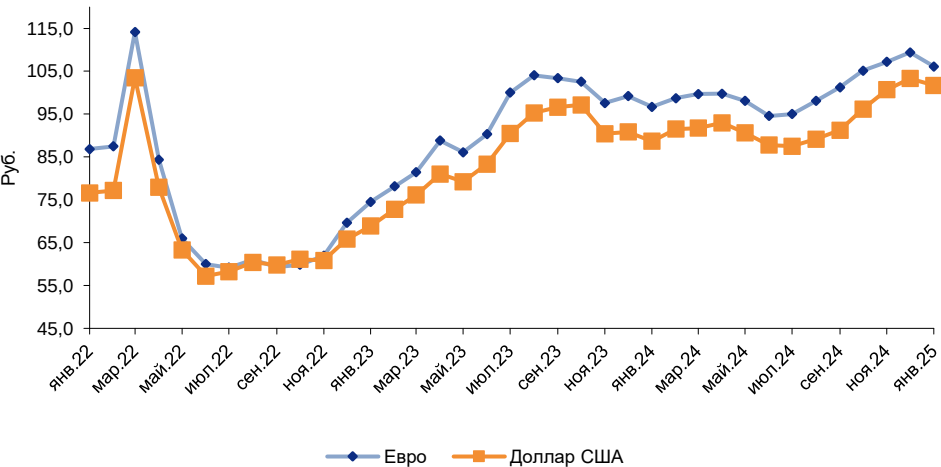


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2027 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2022 - 2025 гг.



Источник: ЦБ РФ

Занятость населения

- ▶ По данным Минэкономразвития РФ, на рынке труда в январе 2025 г. ситуация на рынке труда остается стабильной. Безработица в январе составила 2,4% от рабочей силы
- ▶ В декабре в номинальном выражении заработная плата выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 руб., в реальном выражении рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 г. номинальная заработная плата увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 руб., реальная – выросла на +9,1% г/г
- ▶ Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 4,7% в год в 2025-2027 гг. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 4,8% в год
- ▶ В 2025–2027 гг. ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 г. в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 руб.

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в январе по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару усилился на 1,6% по номинальному курсу после ослабления в декабре на 2,6% относительно ноября. Средний номинальный курс доллара в январе равнялся 101,68 руб. (против 103,3 руб. в декабре), средний курс с начала 2024 г. – 93,3 руб. за долл. США
- ▶ Средний номинальный курс евро в январе усилился на 3,0% по сравнению с прошлым месяцем и составил – 106,1 руб. (против 109,37 руб. в декабре). Средний курс за январь – декабрь 2024 г. – 100,73 руб. за евро
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2025 г. – 102 руб./долл. США, на 2026 г. – 104 руб./долл. и на 2027 г. – 106,6 руб./долл.

По данным Минэкономразвития России, в январе 2025 г. ВВП превысил уровень 2024 г. на +3,0% г/г. В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 г. темпы инфляции ожидаются на уровне 6,0% г/г (на конец 2025 г.), также ожидается, что к 2027 г. инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%



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: 13 154 708 чел. (на 1 января 2025 г.)
- ▶ Плотность: 5 133,63 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



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	• Обременение объекта договорами аренды
	• Сервитуты и общественные обременения
	• Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	• Льготное кредитование продавцом покупателя
	• Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	• Наличие финансового давления на сделку
	• Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	• Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	• Изменение цен во времени
	• Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	• Престижность района
	• Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	• Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
	• Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	• Характеристика земельного участка
	• Размеры и материалы строений
	• Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	• Состояние окружающей застройки
	• Возможность ресурсосбережения
	• Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	• 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

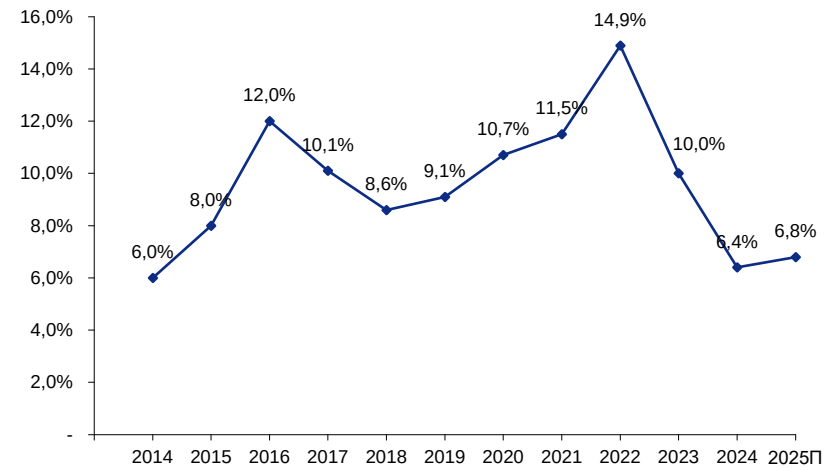
Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- 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



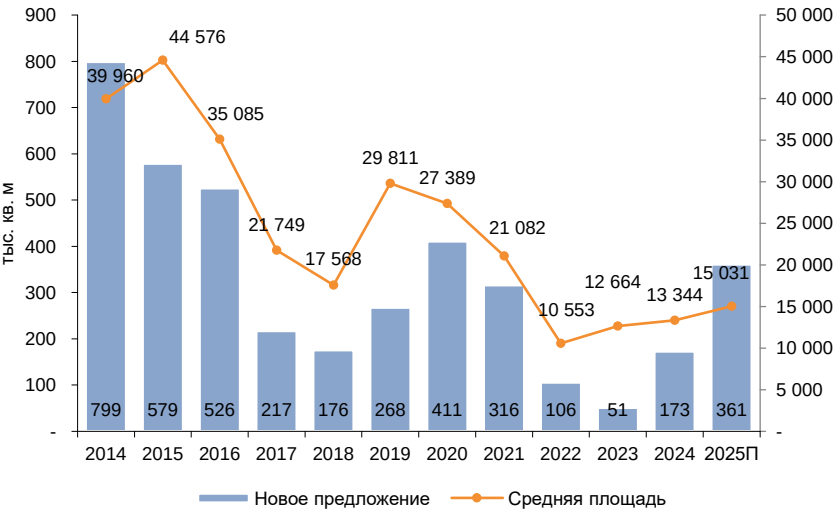
Анализ рынка Объекта оценки (4/6)

Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Москвы



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nicoliers

Анализ рынка торговых недвижимости г. Москвы

Предложение

- Согласно данным Nicoliers, по итогам 2024 г. объем нового строительства торговых площадей в Московском регионе составил 173,5 тыс. кв. м, или 13 объектов. Новое предложение было представлено только малоформатными торговыми центрами. В 2025 г. ожидается появление объектов «регионального» формата, например ТЦ в составе ТПУ «Селигерская» (GLA 58 тыс. кв. м)
- В 2024 г. в Москве открылось девять торговых центров арендопригодной площадью 101,5 тыс. кв. м, что на 62% выше показателя 2023 г., но 2023 г. показал антирекорд за весь десятилетний период строительства торговых центров в Москве (37,6 тыс. кв. м)
- По заявлениям девелоперов, в 2025 г. объем нового предложения может достигнуть отметки в 620 тыс. кв. м. По прогнозам аналитиков Nicoliers, ввод не превысит 361 тыс. кв. м арендопригодной площади и в основном будет состоять из объектов, которые несколько раз переносили сроки открытия с более ранних периодов. Средняя площадь вводимых объектов в 2025 г. может вырасти на 13%, до отметки в 15 031 кв. м
- Треть нового предложения будет относиться к классическим торговым центрам (например, ТЦ «Среда Царицыно»), 24% новых торговых площадей откроются в составе МФК (например, МФК в составе ЖК «Остафьево» в Новой Москве), 31% — в ТПУ (например, ТЦ Portal в составе ТПУ «Нижегородская») и 11% — в стилобате ЖК (например, ТЦ «Мегалит» в стилобате ЖК «Олимп» в г. Королев)
- В 2024 г. получил дальнейшее развитие тренд на обновление старого фонда торговых центров. В Москве закрылся на реконструкцию ТЦ «Тройка» (GLA – 45,7 тыс. кв. м), таких крупных проектов тотального обновления на рынке не было с 2019 г., после открытия ТРЦ «Каширская Плаза» на месте бывшего ТЦ Капитолий на Каширской. Несмотря на закрытие крупного торгового объекта в столице растет обеспеченность качественными торговыми площадями – 594 кв. м на 1 000 чел. (+1,3% относительно 2023 г.)

Вакантность

- Согласно данным Nicoliers, по итогам 2024 г. уровень вакантности в торговых центрах Москвы снизился на 0,5 п.п. относительно 3 кв. 2024 г. и на 3,6 п.п. относительно результата 2023 г. Наибольшую вакантность демонстрируют торговые центры районного формата — 15,5%, в столичных торговых центрах окружного формата отмечается вакантность на уровне 8,3%, в региональных — 4%, в суперрегиональных — 3,8%
- По оценкам аналитиков Nicoliers, в ближайшие три года средний уровень вакантности зафиксируется на уровне 6-7%, что будет связано с вводом новых малоформатных объектов и замедлением темпов развития российских и иностранных ритейлеров, что в целом сохранит баланс на рынке



Анализ рынка Объекта оценки (5/6)

Условия аренды в торговых центрах Москвы по итогам 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	4-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	8 000 - 12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-6
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	4-7
Операторы торговой галереи:		
Якоря	> 1 000 кв. м	4-12
Мини-якоря	700-1 000	6-10
Мини-якоря	500-700	6-10
	300-500	5-12
	150-300	6-14
	100-150	10-14
	50-100	12-14
	0-50	10-14
Досуговые концепции:		
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
Общественное питание:		
Food-court	50 000 - 100 000	10-15
Кафе	20 000 - 80 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

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

Анализ рынка торговых недвижимости г. Москвы (продолжение)

Спрос

- По данным Nikoliers, показатель посещаемости ТЦ за январь — ноябрь 2024 г. превысил результат аналогичного периода 2022 г. на 0,7%. Тем не менее индикатор все еще отстает от значения 2021 г. на 5,9%, которое является максимальным за последние годы
- Посещаемость торговых центров Москвы выросла на 1,8% за 11 месяцев 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.
- По прогнозам аналитиков Nikoliers, в 2025 г. посещаемость московских ТЦ будет соответствовать уровню 2024 г.

- В течение года российские ритейлеры не только арендовали новые площади, но и выводили на рынок новые бренды и расширяли охват целевой аудитории за счет увеличения разнообразия предлагаемого ассортимента и формирования новых возможностей проведения досуга
- В течение 2024 г. рынок активно пополнялся новыми российскими и иностранными брендами. Среди них такие как Rely (одежда и обувь), Nikasport (товары для спорта) и Pulka (товары для детей). В сегменте fashion также появилось множество новых марок, таких как Freedomtag, One Two, P.P.S., Beautiful Criminals, ANITCHA
- В 2024 г. наблюдался акцент на устойчивое потребление одежды. Бренды типа ANITCHA фокусируются на экологичности и долговечности своих изделий. Также популярны тренды нормкора — простоты образа — представленные такими марками как Ymkashix

Коммерческие условия

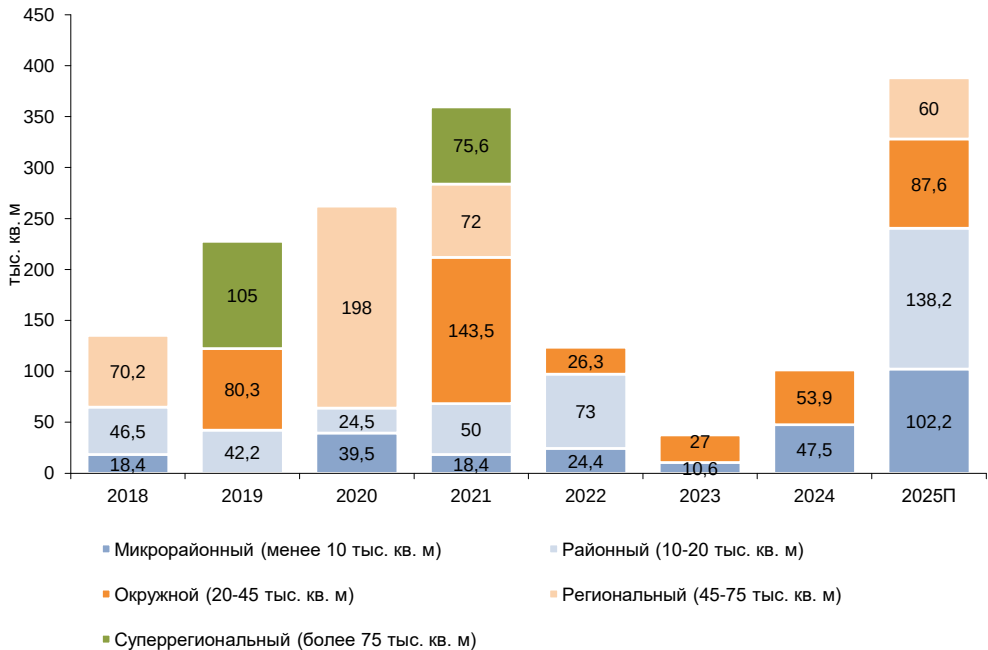
- В течение 2024 г. в коммерческих условиях в торговых центрах произошли незначительные изменения. Относительно 2023 г. была увеличена нижняя граница базовой арендой ставки для якорных арендаторов разного размера в малых торговых центрах
- По прогнозам аналитиков компании NF Group, в среднесрочной перспективе в связи с повышением расходов на безопасность, на поддержание благоустройства или в связи с предстоящим в 2025 г. ростом затрат на госпошлины за регистрацию договоров аренды, некоторые торговые объекты могут повысить текущие ставки операционных расходов

Тенденции и прогнозы

- Снижение девелоперской активности и преобладание малоформатных объектов в объеме нового строительства привели к тому, что вакантность в торговых центрах достигла рекордно низкого значения за последние 10 лет. По прогнозам аналитиков Nikoliers, в 2025-2027 гг. этот показатель останется стабильно низким, демонстрируя лишь незначительные колебания в пределах 0,5 п.п.
- Современные торговые центры трансформируются в lifestyle-хабы, предлагая посетителям не только шопинг, но и разнообразные возможности. Такие пространства становятся местом, где гармонично сочетаются развлечения, культура и комфортный досуг



Структура новых торговых центров в Москве



Источник: NF Group Research, 2024

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 01.01.2025 г., стр. 51	16,5%	11,3%	21,3%
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г., табл. 5, стр. 34	13,1%	6,3%	20,0%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.01.2025 г.)	8,0%	2,0%	15,0%
Среднее, %	12,52%	6,52%	18,78%

Источник: анализ Исполнителя

Анализ рынка торговых недвижимости г. Москвы

Тенденции и прогнозы (продолжение)

- ▶ Девелоперами анонсировано открытие 31 торгового центра в 2025 г. суммарной арендопригодной площадью 377,5 тыс. кв. м, что больше на 79%, чем было открыто в 2024 г. Значительный рост торговых площадей обусловлен переносами открытия 9 торговых центров, ранее планируемых к открытию в 2024 г., их арендопригодная площадь составляет 135,1 тыс. кв. м
- ▶ Средняя арендопригодная площадь строящихся торговых центров составляет 12,5 тыс. кв. м (на 11% выше значения 2024 г.). 15% будущих площадей относится к одному региональному центру ТПУ Селигерская, далее наибольшую долю площадей будут составлять центры районного (29%) и микрорайонного форматов (21%)
- ▶ В 2025 г. наибольшее количество объектов ожидает ввода в эксплуатацию на юго-западных территориях Москвы, что связано с активным освоением жилыми девелоперами территорий района Очаково-Матвеевское, где раньше располагались озелененные или промышленные территории
- ▶ Рынок торговой недвижимости Москвы демонстрирует устойчивый рост за счет диверсификации форматов использования площадей — от традиционной розницы до социальных услуг и досуговых пространств

Ставки капитализации для торговой недвижимости Московского региона			
Источник	Минимально е значение	Максимальн ое значение	Среднее значение
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение экспертов-оценщиков (табл. 29, стр. 57)	5,30%	13,10%	9,20%
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение сотрудников банков (табл. 39, стр. 62)	7,60%	14,30%	10,90%
NF Group, 2024	10,00%	13,00%	11,50%
Среднее значение	7,63%	13,47%	10,53%

Источник: анализ Исполнителя



Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Москве				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Опонецкая улица, 24	487,9	71 000 000	145 522	https://www.cian.ru/sale/commercial/299067766
Путевой проезд, 34А	519,0	85 000 000	163 776	https://www.cian.ru/sale/commercial/303298396
улица Летчика Бабушкина, 6С2	614,0	89 500 000	145 765	https://www.cian.ru/sale/commercial/298981804
Каргопольская улица, 11К1	1 001,0	175 000 000	174 825	https://www.cian.ru/sale/commercial/305746906
Каргопольская улица, 11К1	1 218,0	250 000 000	205 255	https://www.cian.ru/sale/commercial/315718597
улица Плещеева, 32	1 301,2	380 000 000	292 038	https://www.cian.ru/sale/commercial/307823796
улица Менжинского, 15К2	238,0	35 000 000	147 059	https://www.cian.ru/sale/commercial/315455615
улица Коминтерна, 11/7	200,0	36 000 000	180 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/310385538
улица Коминтерна, 15	220,0	50 000 000	227 273	https://www.cian.ru/sale/commercial/312427944
улица Молодцова, 21	409,0	58 000 000	141 809	https://www.cian.ru/sale/commercial/311999121
Каргопольская улица, 14К2	300,6	59 800 000	198 935	https://www.cian.ru/sale/commercial/307580962
Алтуфьевское шоссе, 85	240,0	70 000 000	291 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/308956502
Москва	500,0	75 000 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/315429536
Верхоянская улица, 10	340,0	76 000 000	223 529	https://www.cian.ru/sale/commercial/312714518
Алтуфьевское шоссе, 79АС3	365,0	76 560 000	209 753	https://www.cian.ru/sale/commercial/306487170
Дмитровское шоссе, 74К2	377,0	85 000 000	225 464	https://www.cian.ru/sale/commercial/301306750
Керамический проезд, 57К2	439,0	96 000 000	218 679	https://www.cian.ru/sale/commercial/304195271
Алтуфьевское шоссе, 38	482,0	119 000 000	246 888	https://www.cian.ru/sale/commercial/298879925
улица Римского-Корсакова, 11к6	511,5	120 000 000	234 604	https://www.cian.ru/sale/commercial/314768893
Ясный проезд, 26К2	508,0	120 000 000	236 220	https://www.cian.ru/sale/commercial/299841164
Студеный проезд, 26	430,0	125 000 000	290 698	https://www.cian.ru/sale/commercial/307497608
Высоковольтный проезд, 1С24	1 021,0	135 000 000	132 223	https://www.cian.ru/sale/commercial/306658293
Тайнинская улица, 19	1 385,0	160 000 000	115 523	https://www.cian.ru/sale/commercial/290284970
Алтуфьевское шоссе, 9А	661,0	190 000 000	287 443	https://www.cian.ru/sale/commercial/306796481
улица Декабристов, 4К2	294,0	42 000 000	142 857	https://www.cian.ru/sale/commercial/310833631
Заповедная улица, 18к4	245,0	60 000 000	244 898	https://www.cian.ru/sale/commercial/314648034
Березовая аллея, 9С2	633,0	69 000 000	109 005	https://www.cian.ru/sale/commercial/314036328
Енисейская улица, 12А	735,0	175 000 000	238 095	https://www.cian.ru/sale/commercial/313624543
проезд Дежнева, 13	1 067,0	319 000 000	298 969	https://www.cian.ru/sale/commercial/300604807
Минимальное значение			109 005	
Максимальное значение			298 969	
Среднее значение			204 096	

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

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 28 из 123



Предложения по аренде помещений свободного назначения				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
улица Пришвина, 8к2	212,2	450 000	25 448	https://www.cian.ru/rent/commercial/291739561
Березовая аллея, 17к1	252,0	650 000	30 952	https://www.cian.ru/rent/commercial/313930346
Бескудниковский бульвар, 12	858,8	1 502 900	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/305393943
проезд Дежнева, 13	1 067,0	2 700 000	30 366	https://www.cian.ru/rent/commercial/312358963
Илимская улица, 1Вк3	204,0	284 000	16 706	https://www.cian.ru/rent/commercial/315314203
Юрловский проезд, 13	650,0	325 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/315500783
Алтуфьевское шоссе, 70К1	600,0	580 000	11 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/313805062
Снежная улица, 13к1	378,0	789 642	25 068	https://www.cian.ru/rent/commercial/315779644
Отрадная улица, 4А	274,0	799 167	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/296697997
Дмитровское шоссе, 74К2	377,0	850 000	27 056	https://www.cian.ru/rent/commercial/303478495
улица Коненкова, 3	734,0	900 000	14 714	https://www.cian.ru/rent/commercial/313038688
Череповецкая улица, 4А	1 150,0	1 200 000	12 522	https://www.cian.ru/rent/commercial/315856910
Анадырский проезд, 63А	762,0	1 400 000	22 047	https://www.cian.ru/rent/commercial/308744796
Дмитровское шоссе, 62	1 220,0	1 449 970	14 262	https://www.cian.ru/rent/commercial/308502194
Алтуфьевское шоссе, 89	620,0	1 490 000	28 839	https://www.cian.ru/rent/commercial/304120459
Алтуфьевское шоссе, 90	386,0	1 549 983	48 186	https://www.cian.ru/rent/commercial/310889866
улица Пришвина, 26	652,0	1 580 014	29 080	https://www.cian.ru/rent/commercial/314708695
Алтуфьевское шоссе, 8	1 337,0	1 600 000	14 361	https://www.cian.ru/rent/commercial/309769695
Отрадная улица, 4А	319,8	1 599 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/312281521
Дубнинская улица, 10К1	1 123,0	1 684 500	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314260853
Староватутинский проезд, 14	900,0	2 250 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/315692752
улица Малыгина, 7	270,0	350 000	15 556	https://www.cian.ru/rent/commercial/306602512
Широкая улица, 31	399,7	460 000	13 810	https://www.cian.ru/rent/commercial/315134741
Кольская улица, 8к2	233,0	585 000	30 129	https://www.cian.ru/rent/commercial/292693600
Студеный проезд, 7Г	465,3	907 335	23 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/314819771
улица Менжинского, 36	500,0	1 000 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/315451309
Алтуфьевское шоссе, 22	1 276,0	1 276 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/315644515
Снежная улица, 27	233,0	1 500 000	77 253	https://www.cian.ru/rent/commercial/314417214
Полярная улица, 1	415,0	3 250 000	93 976	https://www.cian.ru/rent/commercial/314056789
Олонецкая улица, 14вл1	1 271,0	3 813 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313327763
Минимальное значение			6 000	
Максимальное значение			93 976	
Среднее значение				

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

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37



Предложения по аренде помещений свободного назначения малой площади				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
проспект Мира, 182	4,0	40 000	120 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/260033636
улица Милашенкова, 8	10,0	45 000	54 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/281384818
улица Молодцова, 21	10,0	50 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/297397269
Ленинградское ш., 9К1	9,0	125 000	166 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/315051456/
улица Корнейчука, 54	10,0	20 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/190950172
Бескудниковский бульвар, 13	3,5	22 999	78 854	https://www.cian.ru/rent/commercial/310666823
улица Санникова, 17С2	6,5	24 700	45 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/263210797
Дубнинская улица, 30к2с2	5,0	25 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/311076666
Смольная ул., 35С1	8,0	80 000	120 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/312199831/
улица Цандера, 7К2А	8,0	35 000	52 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/313323645
Анадырский проезд, 6Г	5,0	35 000	84 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/315050328
улица Малыгина, 5К1	10,0	40 000	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/258851319
Снежная улица, 26	10,0	50 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313697082
просп. Мира, 33к1	5,0	100 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/311643811/
улица 1-я Леонова, 18	4,6	55 000	143 478	https://www.cian.ru/rent/commercial/282304254
Алтуфьевское шоссе, 74	8,0	33 000	49 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/316005041
Минимальное значение			24 000	
Максимальное значение			240 000	
Среднее значение			87 912	
Источник: Анализ Исполнителя				
Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов				



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	32
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	36
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	37
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	43
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

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

Подходы к оценке (ФСО V)

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

Виды стоимости (ФСО II)

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



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

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

$$PC = CЗУ + 3B_{окс}/3Z_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/3Z_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($3B_{окс}/3Z_{окс}$)
 - ▶ 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

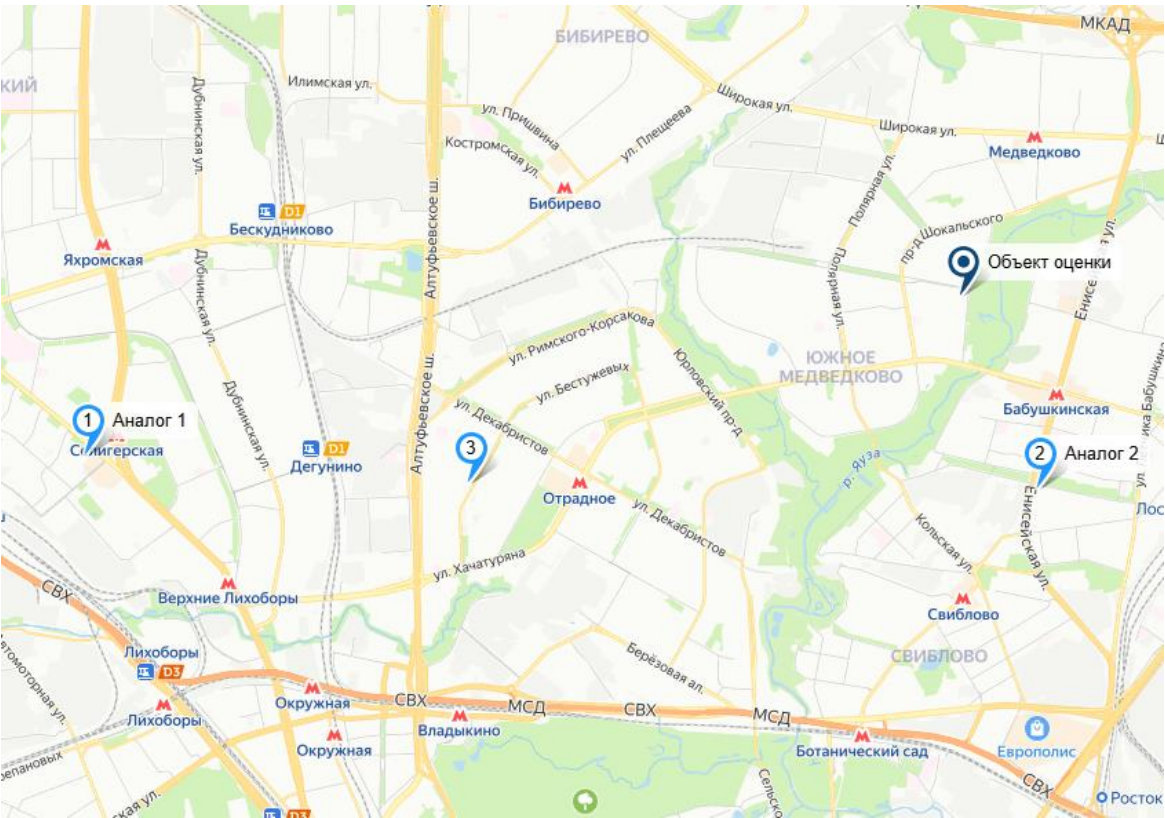
- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости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

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, САО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 1, корп. 1
Объект-аналог №2: Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., д. 12А
Объект-аналог №3: Москва, СВАО, р-н Отрадное, Карагопольская ул., д. 11, корп. 1

Определение справедливой стоимости Объекта оценки

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки
сравнительным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 1, корп. 1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., д. 12А	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Каргопольская ул., д. 11, корп. 1
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2 926,8	714,0	753,5	1 001,0
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	714,0	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	-	753,5	1 001,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Тип объекта	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение
Этаж расположения	1-2 этажи, подвал	подвал	1 этаж	1 этаж
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	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	11.04.2025	11.04.2025	11.04.2025	11.04.2025
Цена за объект, руб.		122 000 000	175 000 000	175 000 000
Удельная цена, руб./кв. м,		170 868	232 250	174 825
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		205 042	232 250	209 790
Контакты		7 967 527-94-84	7 909 996-99-71	7 916 957-70-06
Источник*		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_s_pyaterochkoy_ryadom_s_metro_9_let_okupaemost_7259527591	https://www.cian.ru/sale/commercial/313624543/	https://www.cian.ru/sale/commercial/305746906/

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		205 042	232 250	209 790
Качество передаваемых прав	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия, %		-	-	-
Дата предложения	11.04.2025	11.04.2025	11.04.2025	11.04.2025
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(5,0%)	(5,0%)	(5,0%)
Местоположение	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Коровинское ш., д. 1, корп. 1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., д. 12А	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Каргопольская ул., д. 11, корп. 1
Корректировка на местоположение, %		-	-	-
Ближайшее метро	в 1,3 км от м. Бабушкинская	250 м от м. Селигерская	700 м от м. Бабушкинская	1000 м от м. Отрадное
Удаленность от метро	в транспортной доступности	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин
Корректировка на удаленность от метро, %		(27%)	(17%)	(7%)
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Корректировка на расположение относительно красной линии, %		-	(13,6%)	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие отдельного входа, %		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	714,0	753,5	1 001,0
Корректировка на площадь объекта, %		(19,0%)	(19,0%)	(15,0%)
Тип объекта	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение
Корректировка на тип объекта, %		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	714,0	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	-	753,5	1 001,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Корректировка на этажность, %		16,0%	Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00 e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37	(11,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

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
Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %		-	-	-
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на тип парковки, %		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		133 608	114 063	140 217
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		133 608	114 063	140 217
Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %		62,0%	60,6%	33,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,256	0,262	0,482
Удельное значение, руб./кв. м с НДС		131 665		
Справедливая стоимость, руб. с НДС	385 359 000			
Справедливая стоимость, руб. без НДС	321 133 000			

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 01.01.2025 г., опубликованных на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>). Передачу через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00 e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в Северо-Восточном и Северном административных округах 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 01.01.2025 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	250 м от м. Селигерская	700 м от м. Бабушкинская	1000 м от м. Отрадное
Удаленность от метро	в транспортной доступности	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин
Коэффициент корректировки		0,73	0,83	0,93
Корректировка, %		-27,0%	-17,0%	-7,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- Корректировка на линию застройки:** Объект оценки расположен на 1-й линии застройки некрупной второстепенной улицы, так же как и объекты-аналоги №1 и №3, объект-аналог №2 расположен на 1-й линии магистральной улицы, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2025 г., стр. 53). Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 13,6%, рассчитанная следующим образом: $(1,08/1,25-1)*100\%$
- Корректировка на площадь:** стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2025 г., стр. 54).

- Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения в г. Москве имеет следующий вид: $Y = 1,9495 * X^{-0,153}$. 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	714,0	753,5	1 001,0
Удельная цена	0,57	0,71	0,71	0,68
Корректировка, %		-19,0%	-19,0%	-15,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой встроенно-пристроенные нежилые помещения свободного назначения, поэтому корректировка не применялась
- 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

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

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



- где
- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
 - $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,77
 - ▶ 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

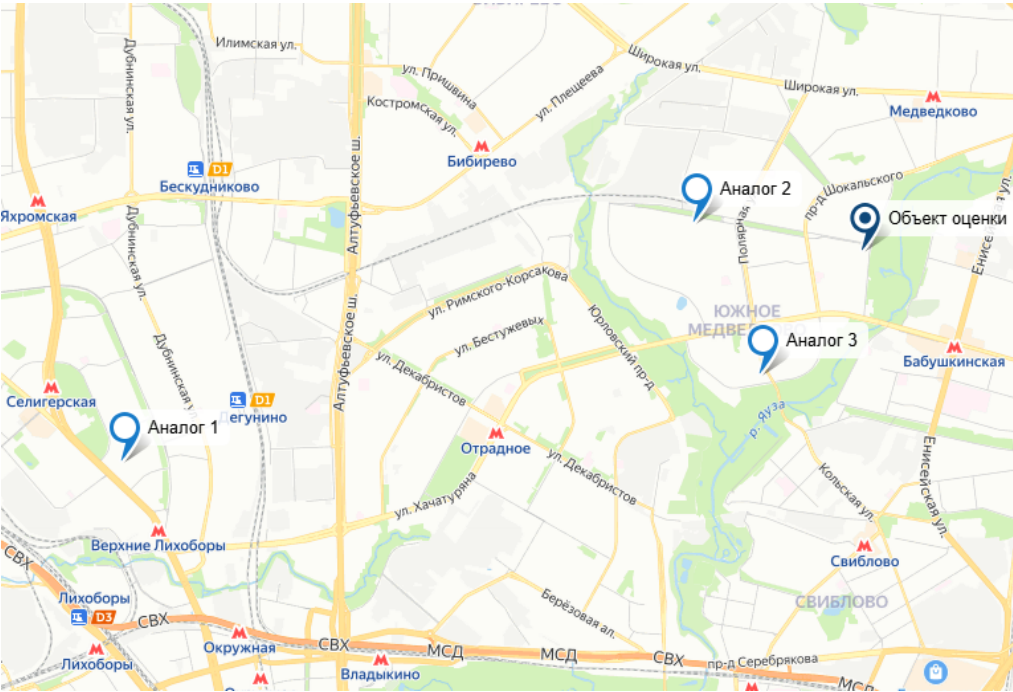
Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 926,8	714,0	753,5	1 001,0
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	714,0	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	-	753,5	1 001,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,46	1,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,51	0,00	1,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этажа	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	0,77	1,00	1,00
Корректировка, %		16,0%	-11,0%	-11,0%

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



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А
Объект-аналог №1: Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., д. 74, корп. 2
Объект-аналог №2: Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 21
Объект-аналог №3: Москва, СВАО, р-н Медведково Южное, Заповедная ул., д. 18, корп. 1

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
- Арендопригодная площадь Объекта оценки по данным Заказчика составляет 2 654,61 кв. м (Приложение 5)
- Для расчетов использовался рыночный коэффициент арендопригодной площади определенный по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2025 г.). Доля арендопригодной площади в торговых зданиях и помещениях, построенных до 1992 г., составляет 0,89. Доля арендопригодной площади составила – 2 546,3 кв. м: 2 этаж 94,2 кв. м, 1 этаж – 1 320,1 кв. м, подвал 1 190,6 кв. м. Доля не пригодных для аренды площадей – 380,5 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, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., д. 74, корп. 2	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 21	Москва, СВАО, р-н Медведково Южное, Заповедная ул., д. 18, корп. 1
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2 926,8	377,0	365,60	176,0
Этаж расположения	условно 1-й этаж	1 этаж	1,2 этаж	1 этаж
Тип объекта	встроено-пристроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное 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	11.04.2025	11.04.2025	11.04.2025	11.04.2025
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.		850 000	590 000	380 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год		27 056	19 365	25 909
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		32 467	23 239	31 091
Контакты		7 916 603-02-04	7 916 472-56-16	7 967 525-56-57
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/303478495/	https://www.cian.ru/rent/commercial/315655711/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_176_m_3709135604

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		32 467	23 239	31 091
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на качество прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
Корректировка на особые условия		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		32 467	23 239	31 091
Дата предложения	11.04.2025	11.04.2025	11.04.2025	11.04.2025
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(4,0%)	(4,0%)	(4,0%)
Местоположение	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., д. 74, корп. 2	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 21	Москва, СВАО, р-н Медведково Южное, Заповедная ул., д. 18, корп. 1
Корректировка на местоположение, %		-	-	-
Ближайшее метро	в 1 300 м от м. Бабушкинская	600 м от м. Верхние Лихоборы	2 700 м от м. Медведково	1 600 м от м. Свиблово
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 5 до 10 мин	в транспортной доступности	в транспортной доступности
Корректировка на удаленность от метро, %		(17,0%)	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Корректировка на расположение относительно красной линии, %		8,0%	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие отдельного входа, %		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	377,0	365,6	176,0
Корректировка на площадь объекта, %		-	-	-
Тип объекта	встроенно-пристроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на тип объекта, %		2,2%	2,2%	2,2%

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	1,2 этаж	1 этаж
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м		-	-	-
Площадь цоколя, кв. м		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 926,8	377,0	37,8	176,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м		-	327,80	-
Корректировка на этажность, %		-	7,0%	-
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %		-	-	-
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на тип парковки, %		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Корректировка на уровень отделки, %		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на уровень отделки, %		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		28 540	24 384	30 489
Суммарная корректировка по модулю с учетом корректировки на торг, %		31,2%	13,2%	6,2%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,119	0,281	0,601
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС		27 804		

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	27 804	0,93	25 858	2 435 000
1 этаж	1 483,3	1 320,1	27 804	1,00	27 804	36 706 000
Подвал	1 337,7	1 190,6	27 804	0,77	21 409	25 489 000
Итого	2 926,8	2 546,3				64 630 000

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:** 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 01.01.2025 г., опубликованных на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-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 и Северном административных округах 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 01.01.2025 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 1 300 м от м. Бабушкинская	600 м от м. Верхние Лихоборы	2 700 м от м. Медведково	1 600 м от м. Свиблово
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 5 до 10 мин	в транспортной доступности	в транспортной доступности
Коэффициент корректировки		0,83	1,00	1,00
Корректировка, %		-17,0%	0,0%	0,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки расположен на 1-й линии застройки некрупной второстепенной улицы, так же как и объекты-аналоги №2 и №3,, объект-аналог №1 расположен на 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 01.01.2025 г., стр. 53). Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс %, рассчитанная следующим образом: $(1,08/1-1)*100\%$
- ▶ **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 представляет собой встроенно-пристроенное нежилое помещение свободного назначения, объекты-аналоги – встроенные помещения, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2025 г.). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 2,2% $(=(0,95/0,93-1)*100\%)$

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00

e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37

Страница 47 из 123

Financial

Consulting

Group



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

- Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

- где
- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
 - $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - Отношение 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

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	377,0	365,60	176,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 926,8	377,0	37,8	176,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	327,80	-
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	0,10	1,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,00	0,00	0,90	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	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	0,94	1,00
Корректировка, %		0,0%	7,0%	0,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- **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
- **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

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 48 из 123



Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков
- 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 21 409 до 27 804 руб./кв. м/год в зависимости от этажа. По фактическим данным Заказчика арендные ставки в помещении составляют 6 000 до 41 334 руб./кв. м/год для павильонов и от 52 800 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. 28-30)
 - 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 01.01.2025 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. Арендопригодная площадь Объекта оценки рассчитывается по справочным данным ввиду сопоставимости данного значения с информацией Заказчика и использованием в расчетах только рыночных данных для построения модели

Прогноз уровня загрузки

- Уровень недозагрузки принят согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2025 г., стр. 56), к расчетам применялось максимальное значение диапазона равное 21,34%, т.к. Объект оценки исторически имеет большой уровень недозагрузки
- По данным Заказчика фактический уровень недозагрузки составляет 35,93%. Основная доля свободных площадей - помещения подвала площадью 953,7 кв. м (арендопригодная площадь подвала 1 165,1 кв. м., общая площадь подвала – 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 понимаются доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались

Прогноз расходов

- Согласно данным, полученным из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-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

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37

Страница 49 из 123

Financial
Consulting
Group



- 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 * 2 926,8 кв. м)
- 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 60 месяцев до даты оценки, средняя доходность в год по ним составила 10,27%
- Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 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 (представлена далее:

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		0,25%			

Источники: Анализ Исполнителя



$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{экс.} / 12$

- 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 данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2025 г.). Срок экспозиции объектов недвижимости торговые и развлекательные здания составляет от 4 до 15 месяцев. Для регионов группы А данный показатель составил 5 мес., в результате расчетов данная премия составила 3,85%
- 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 15,55%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,27%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	4,28%
Премия за инвестиционный менеджмент	0,75%
Итоговая ставка дисконтирования	15,55%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

$R_{возв} = R / (1 + R)^k - 1$

- где:
- $R_{возв}$ - 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 – 36 лет (2025 год – 1989 год). Соответственно, оставшийся срок равен 65 лет (100 лет – 35 лет). Таким образом, норма возврата составила 0,001496%

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	1989
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2025
Оставшийся срок службы, лет	64
Ставка дисконтирования, %	15,55%
Норма возврата, %	0,001496%

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 01.01.2025 г., стр. 59) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 10,15% до 13,08%, среднее значение – 11,80%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 11,55% соответствует рыночным реалиям

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 51 из 123



Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,27%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	4,28%
Премия за инвестиционный менеджмент	0,75%
Ставка дисконтирования	15,55%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,001496%
Ставка капитализации	11,55%

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

320 990 000 (Триста двадцать миллионов девятьсот девяносто тысяч) руб. 00 копеек, без НДС
- ▶ Подробный расчет справедливой стоимости приведен в соответствующем разделе настоящего Отчета



Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом							
Параметр	Годовое значение	11.04.2025 - 31.12.2025	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ПВД, руб. в год, с НДС	64 630 000	46 746 082	67 732 240	70 441 530	73 259 191	76 189 558	79 237 141
Потери от недозагрузки, %	21,3%	21,3%	21,3%	21,3%	21,3%	21,3%	21,3%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС	50 837 958	36 770 468	53 278 180	55 409 307	57 625 679	59 930 707	62 327 935
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	8 370 962	6 054 614	8 772 769	9 123 679	9 488 627	9 868 172	10 262 898
Чистый операционный доход, руб., с НДС		30 715 854	44 505 411	46 285 628	48 137 053	50 062 535	52 065 036
Ставка дисконтирования, %		15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,55%
Ставка капитализации, %							11,55%
Период дисконтирования		0,36	1,22	2,22	3,22	4,22	4,72
Фактор текущей стоимости		0,9491	0,8380	0,7252	0,6276	0,5432	0,5053
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		29 151 721	37 293 552	33 566 230	30 211 436	27 191 940	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							157 414 878
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							450 777 481
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							227 775 651
Справедливая стоимость, руб. с НДС							385 190 000
Справедливая стоимость, руб. без НДС							320 990 000

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	31
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	55
Приложения	56



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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	321 133 000	0,5	
Доходный	320 990 000	0,5	
Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС			321 100 000

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 нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на Дату оценки составила:

321 100 000 (Триста двадцать один миллион сто 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	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	



Договор (Переменный/Пропорционация) - 0991R/776/0000150/22
Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна. Тел. (495)785-0888 677946 электронная почта: KushnirOV@alfastrah.ru

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

22 апреля 2011
Дата включения в реестр

Дата включения в реестр

3317
Не совсем пусты

Не забывайте проестры

Ситников Артем Дмитриевич

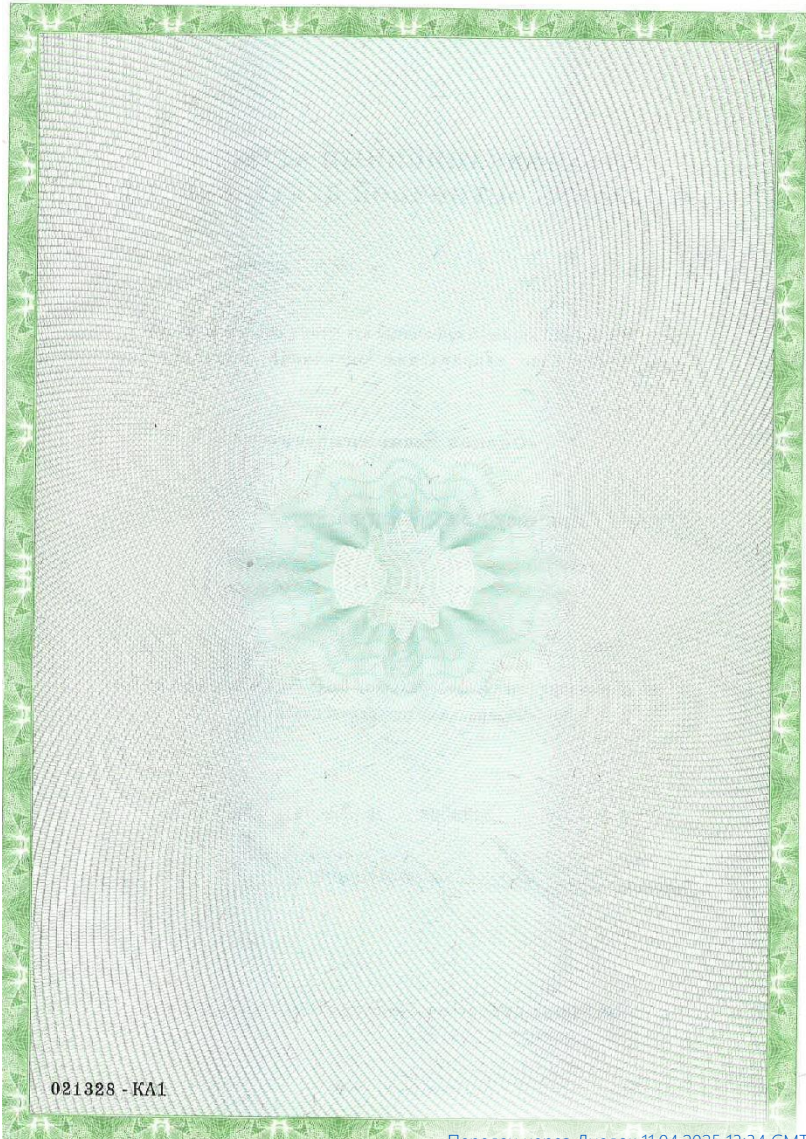
паспорт 4604 949900 выдан Шербинским ОВД Подольского УВД Московской области
11.06.2003, код подразделения 502-019, зарегистрирован: Московская область, г. Шербинка,
ул. Прудовая, 7А

**ЯВЛЯЕТСЯ ЧАЕНОМ
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ «СМАО»**

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



Ю.Б. Усова



Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 59 из 123





Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 60 из 123





Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 61 из 123

Financial
Consulting
Group





Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 62 из 123



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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 21.01.2025, поступившего на рассмотрение 21.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17073950			
Кадастровый номер:	77:02:0004008:4817		
Номер кадастрового квартала:	77:02:0006004		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3132/; Условный номер 139191		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Южное Медведково, улица Сухонская, дом 7А, помещение 1/1		
Площадь:	2926.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2, Этаж № 1, Подвал № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	232117425.14		
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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFBS0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17073950			
Кадастровый номер:		77:02:0004008:4817	
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	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Баранов Юрий Владиленович	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFE50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17073950			
Кадастровый номер:		77:02:0004008:4817	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевый инвестиционный фонд недвижимость "АКТИВО ШЕСТЬ"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:02:0004008:4817-77/002/2017-14 22.12.2017 12:47:21
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	22.12.2017 12:47:39	
	номер государственной регистрации:	77:02:0004008:4817-77/002/2017-15	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.06.2017 по 31.12.2031 с 15.06.2017 по 31.12.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, № Т1-53-22-02/49834, выдан 21.11.2017	
		Правила доверительного управления ЗПИФ "АКТИВО ШЕСТЬ", выдан 02.05.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия



			Лист 4
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17073950			
Кадастровый номер:		77:02:0004008:4817	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	05.06.2017 12:53:41	
	номер государственной регистрации:	77:02:0004008:4817-77/009/2017-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.06.2017 с 25.04.2017 по 30.04.2029 года включительно	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации	Договор, № МеФ_с/26568/17, выдан 25.04.2017, дата государственной регистрации: 05.06.2017, номер государственной регистрации: 77:02:0004008:4817-77/009/2017-8	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № МеФ_с/26568/17 от 25.04.2017, № 2, выдан 17.09.2020, номер государственной регистрации: 77:02:0004008:4817-77/051/2021-16	
	Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №МеФ_с/26568/17 от 25.04.2017, № 3, выдан 24.08.2021, дата государственной регистрации: 25.03.2022, номер государственной регистрации: 77:02:0004008:4817-77/051/2022-17		
	Дополнительное соглашение к Договору № МеФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г., № 7, выдан 05.12.2023, дата государственной регистрации: 24.01.2024, номер государственной регистрации: 77:02:0004008:4817-77/060/2024-18		
	Дополнительное соглашение к Договору № МеФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г., № 8, выдан 08.12.2023, дата государственной регистрации: 24.01.2024, номер государственной регистрации: 77:02:0004008:4817-77/060/2024-19		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17073950			
Кадастровый номер:		77:02:0004008:4817	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



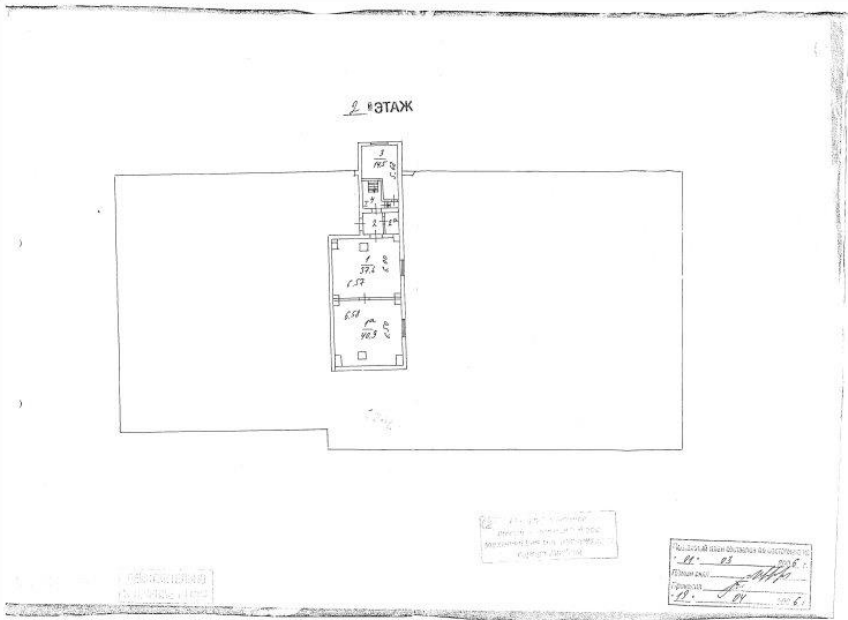
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEF850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

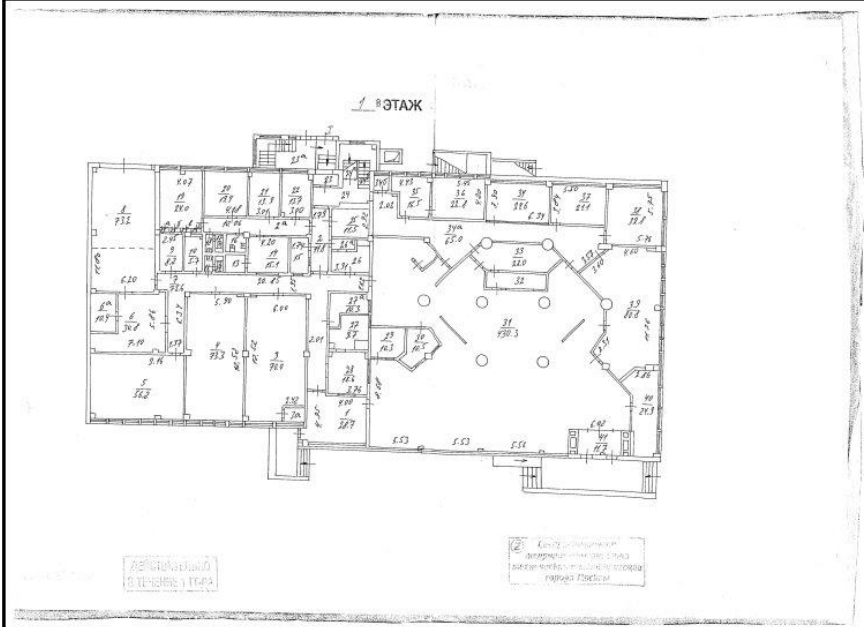


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17073950			
Кадастровый номер: 77:02:0004008.4817		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

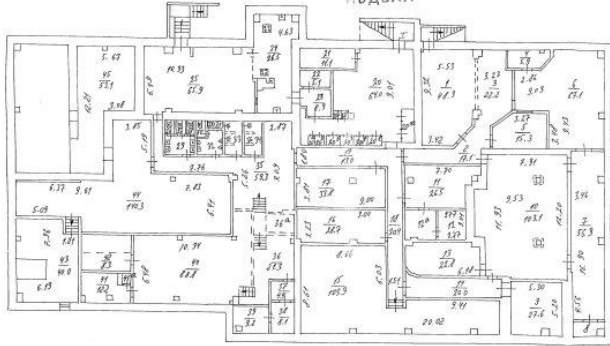
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17073950			
Кадастровый номер: 77:02:0004008:4817		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEF50	
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17073950			
Кадастровый номер: 77:02:0004008:4817		Номер этажа (этажей): 0	
ПОДВАЛ 			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2578BEF850	
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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 ТБТИ

Выписка из технического паспорта на здание (строение)

№ 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.)	9799,9	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	Подвальные этажей	1, в т.ч. техподполье
других помещений	1322,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2394,2
Площадь застройки (кв.м.)	2407	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	3652,8	Нежилая площадь (кв.м.)	2926,8

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник

Ярошук Л.С.

19.04.2006

Подпись

Исполнитель

Мелвелева О.З.

19.04.2006

Подпись

М.П.

Северо-Восточное ТБТИ №1



Экспликация от 28.06.2013 г.

Северо-Восточное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Сухонская ул., 7А

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

стр. 1
ф.25

2

Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	
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
	20ж	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	уборная	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 вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	
32		универсальная	5,3		5,3		торгов.	320
33		двухъяр.	5,7		5,7		торгов.	320
34		двухъяр.	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: Торговое
Последнее обследование 1.03.2006
Распоряжение prefecta
от 14.03.2005 N 142-СН

ф.25

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

По адресу: Ореховская ул., 7А

стр. 4

Помещение N I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	в т.ч. встоп.	в т.ч. 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				

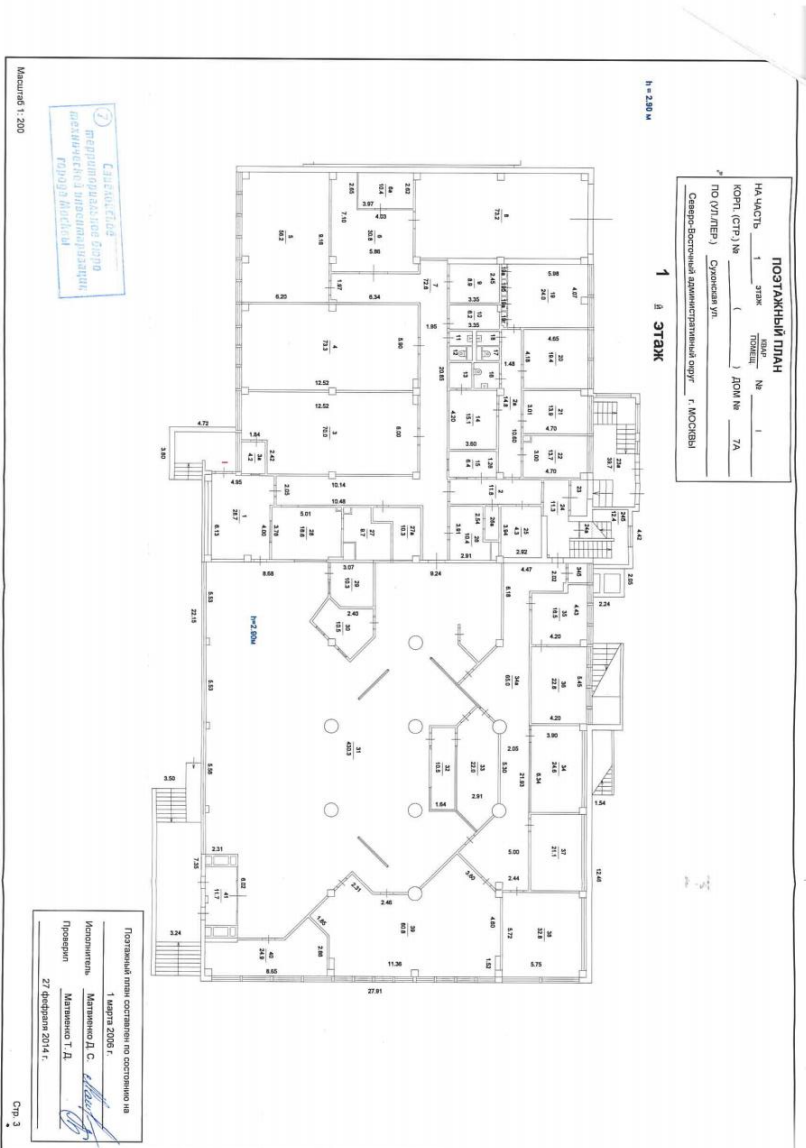
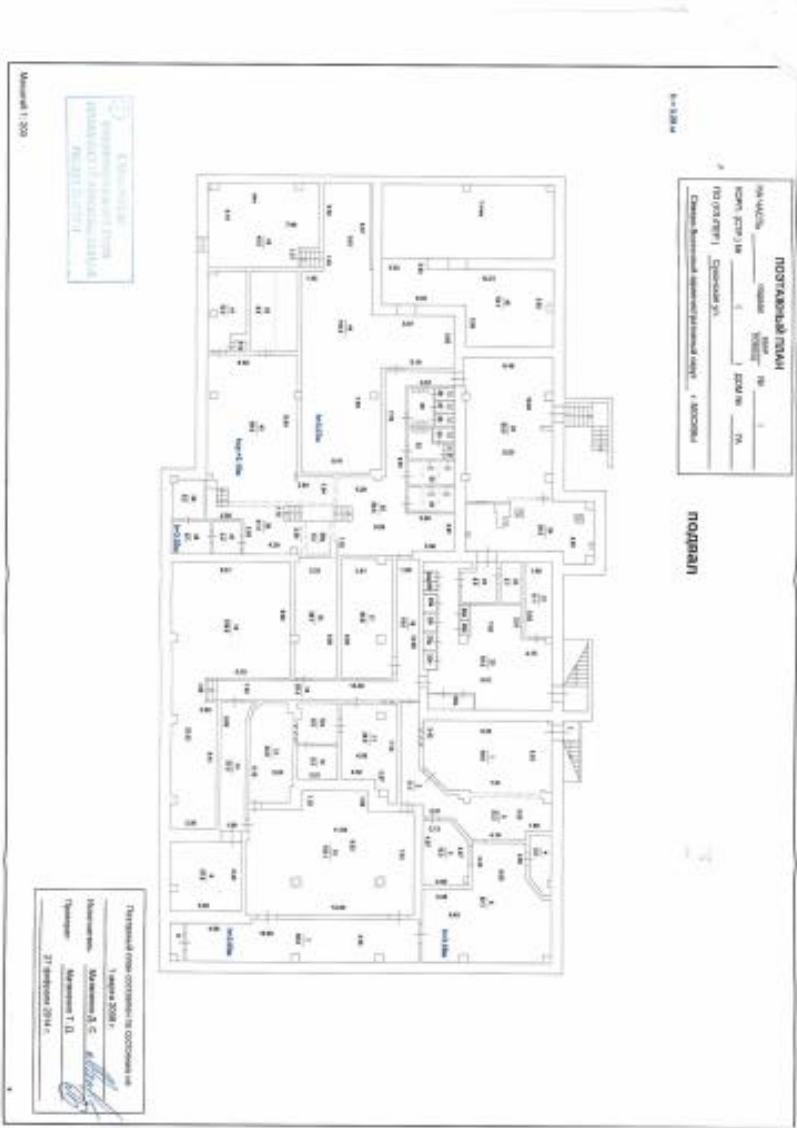
Помещение N I Тип: Торговое
Последнее обследование 1.03.2006
Распоряжение prefecta
от 14.03.2005 N 142-СН

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

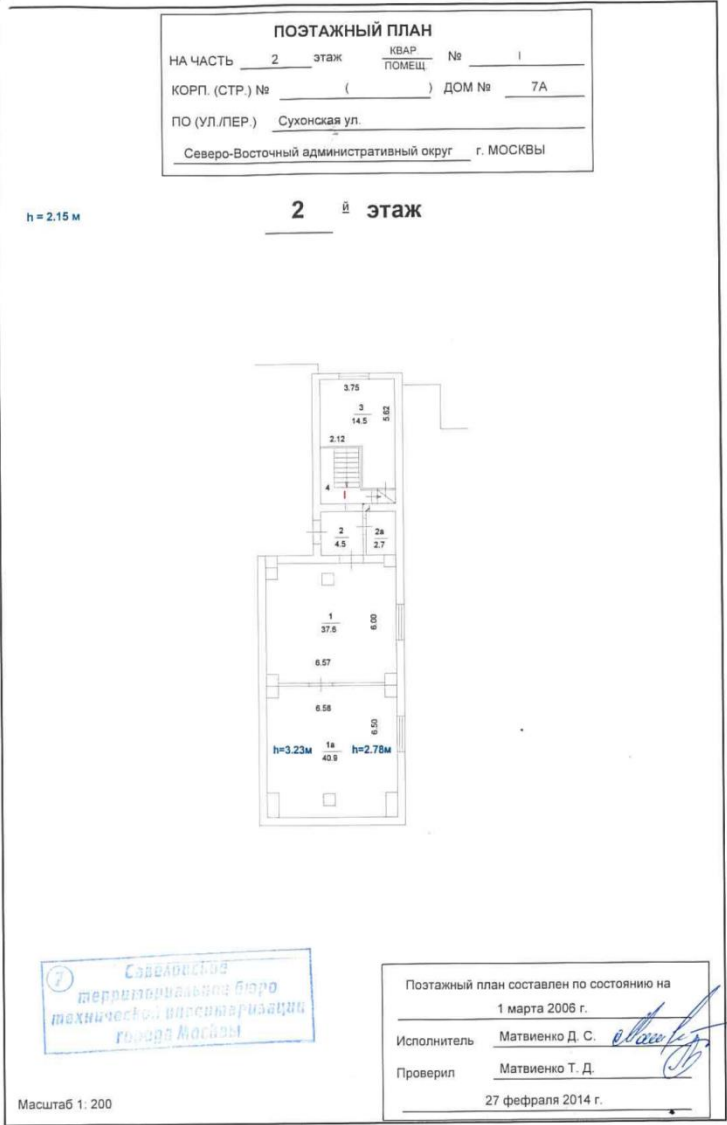
Экспликация на 4 страницах
Исполнитель ИИИ
28.06.2013 г.
Васильева Е.В.
33 22 300610

Проверено, пронумеровано и
определено печатно 2 листов

Поэтажный план по состоянию на 01.03.2006 г.



Договор №МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г.



ДОГОВОР № МсФ_с/26568/17

г. Москва «25» апреля 2017 г.

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется в порядке и на условиях Договора предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем Объект:

- Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2926,8 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Сухонская, д.7А Здание, в котором находится Объект, именуется в дальнейшем «Здание».

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

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

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

1.5. Арендатор уведомлен о том, что Объект обременен залогом в пользу Акционерного общества коммерческий банк "Флора-Москва", ИНН: 7744000197, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации №77:02:0004008:4817-77/002/2017-1.

Арендодатель гарантирует предоставление Арендатору оригинала письменного согласия Залогодержателя на передачу Объекта в аренду на предусмотренных настоящим Договором условиях в течение 10 дней после подписания Договора.

2. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ, ГАРАНТИИ

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

Арендодатель: [Подпись]

Арендатор: [Подпись]

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 1



при исполнении Договора:
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. Имеется техническая и юридическая возможность для обеспечения Объекта коммунальными услугами в указанных объемах, о чем у Арендодателя имеются подтверждающие документы. 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.
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.
2.1.3. Здание в течение всего срока будет находиться в надлежащем техническом, санитарно-эпидемиологическом состоянии, будет соответствовать требованиям законодательства в области пожарной безопасности.
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.
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.
2.1.6. В течение всего срока аренды не будут предъявлены претензии, заявлены иски, а равно отсутствуют основания для предъявления претензий и заявления иска в связи с перепланировкой, реконструкцией Объекта, выполненной до заключения Договора.
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.
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.
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.
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.
2.1.11. Объект в течение всего срока аренды будет соответствовать требованиям законодательства об

Арендодатель

Арендатор

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ. с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 2

антитеррористической безопасности (защищенности объекта), соблюдение которых обеспечивается силами и за счет Арендодателя.
3. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА. ПОДГОТОВКА ОБЪЕКТА
3.1. Арендодатель обязан передать Объект Арендатору в течение 5 дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон.
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 технологическом присоединении к электрическим, состав теплопотребляющих установок и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.
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.
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 проектную 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 оvensных устройств на системах вентиляции (лиффузоры, зонты), установка сипит-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. 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.
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.
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. 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.

Арендодатель

Арендатор

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ. с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 3



Положения данного пункта применяются и в случае, если инициатором возврата Объекта выступает Арендодатель.
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. 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. Два подписанных экземпляра оригинала акта должны быть направлены Арендодателем Арендатору в течение 3 (трех) дней с момента его получения Арендодателем. При этом неподписание Арендодателем акта приема-передачи не свидетельствует о продолжении арендных отношений и неисполнении Арендатором обязанности по возврату Объекта. 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. Положения данного пункта применяются и в случае, если Арендатор уклоняется от подписания Акта.
3.8. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Объект с учетом нормального износа и всех неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в Объекте с согласия Арендодателя.
4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
4.1. Арендодатель обязуется:
4.1.1. Передать Арендатору Объект во временное владение и пользование в порядке и на условиях Договора.
4.1.2. Обеспечивать беспрепятственное использование Арендатором Объекта на условиях Договора, не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по целевому использованию Объекта, и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению.
4.1.3. Обеспечить Объект коммунальными услугами в объемах: - 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. 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.
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.
4.1.5. Арендодатель не вправе ограничивать или приостанавливать пользование Арендатором коммунальными услугами.
4.1.6. Обеспечивать безаварийную эксплуатацию сетей инженерных коммуникаций, находящихся в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя.
4.1.7. В случае отсутствия систем водоотведения обеспечить устройство локальных очистных систем в объемах, достаточных для обеспечения Объекта.

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 4

4.1.8. Приложить все разумные усилия для предотвращения любых перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в том числе: - 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.
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. 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.
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.
4.1.11. Производить за свой счёт капитальный ремонт Объекта, предварительно письменно уведомив Арендатора за два месяца до начала его проведения. При проведении капитального ремонта, иных ремонтных работ в Объекте, принять все зависящие от Арендодателя меры для обеспечения беспрепятственного использования Арендатором Объекта. Расходы на проведение капитального ремонта, реконструкции, переоборудования, перепланировки Объекта, на иные строительные работы, выполняемые по инициативе Арендодателя, возлагаются на Арендодателя. Перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, реконструкции, перепланировке Объекта, иных строительных работ подлежат письменному согласованию с Арендатором. В случае проведения Арендодателем капитального ремонта без уведомления Арендатора, Арендодатель возмещает Арендатору убытки, вызванные проведением указанного ремонта и/или приостановлением торговой деятельности Арендатора в Объекте, перемещением оборудования, товара, простоям персонала и прочее, а также несёт ответственность в соответствии с Договором.
4.1.12. Выполнять требования законодательства в области пожарной безопасности, за исключением установки на Объекте и поддержания в рабочем состоянии системы пожарной сигнализации, пожаротушения. Арендатор обязан назначить лицо, ответственное за соблюдение пожарной безопасности на Объекте.
4.1.13. Уведомить Арендатора в письменной форме за месяц до планируемого отчуждения Объекта либо Здания в целом.
4.1.14. Предоставлять Арендатору акт сверки взаимных расчетов между Арендодателем и Арендатором ежеквартально, не позднее 25 числа месяца, следующего после окончания квартала, а также за месяц до прекращения и на дату прекращения Договора, либо в трехдневный срок по требованию Арендатора. До передачи Арендатору акта сверки направить его в электронном виде на адрес электронной почты Арендатора, указанный в Договоре.
4.1.15. Предоставить Арендатору на прилегающей территории к Объекту или в радиусе 100м от Объекта место (площадку) размером от ММ 5,0м x 3,2м для размещения контейнеров для накопления твердых бытовых отходов (ТБО).

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 Арендодателем соответствующего требования с приложением подтасраждающих 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 торговли, 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

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 его своими силами 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

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

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

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

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



аренды.
5.4. Датой платежа считается дата зачисления денежных средств на счет Арендодателя..
5.5. В случае продажи Объекта Арендатору арендная плата по Договору не уплачивается Арендодателю с момента перехода права собственности на Объект.
5.6. Арендная плата не начисляется и не уплачивается в течение срока, когда Арендатор не имел возможности пользоваться Объектом, в том числе по причине проведения Арендодателем капитального ремонта, по причине запрета (временного запрета) деятельности, либо приостановления (прекращения) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа или по решению суда в связи с невыполнением обязательств Арендодателем, действий/бездействия Арендодателя, препятствующих использованию Объекта, за исключением случаев, когда Арендатор не имел возможности пользоваться Объектом по своей вине. Невозможность использования Объекта имеет место в том числе в случаях добровольного исполнения законных требований контролирующего органа, а также исполнения судебного акта, по которому наступила соответствующая обязанность приостановить или прекратить деятельность. Под невозможностью использования Объекта понимается также невозможность использования части Объекта, если при этом Арендатор не имеет возможности использовать Объект в целях, указанных в Договоре. В случаях невозможности использования части Объекта без лишения Арендатора возможности использовать Объект в целях, указанных в Договоре, Арендная плата уменьшается пропорционально используемой Арендатором площади Объекта, до момента прекращения обстоятельств, препятствующих использованию Объекта в целом.
5.7. В случае приостановления государственным регистратором государственной регистрации Договора по причинам, за которые отвечает Арендодатель, размер постоянной части арендной платы уменьшается на 20 % (двадцать процентов) от установленного размера со дня приостановления государственной регистрации до дня возобновления государственной регистрации. Изменение размера постоянной части арендной платы в соответствии с настоящим пунктом не требует подписания дополнительного соглашения и производится на основании уведомления Арендатором Арендодателя в письменной форме или посредством электронной почты по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.
5.8. В случае если Арендатору лицензирующим органом будет отказано в выдаче лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции (если такой отказ получен не ранее 12 месяцев с даты подписания Договора), действие лицензии будет приостановлено, прекращено, лицензия будет аннулирована, возникнет необходимость переоформления лицензии в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства о государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции, размер постоянной части арендной платы уменьшается на 20 % (двадцать процентов) от установленного размера со дня прекращения Арендатором в Объекте деятельности по продаже алкогольной и спиртосодержащей продукции по указанным обстоятельствам, за исключением случаев, когда Арендатор не имел возможности осуществлять деятельность по продаже алкогольной и спиртосодержащей продукции по своей вине. Изменение размера постоянной части арендной платы в соответствии с настоящим пунктом не требует подписания дополнительного соглашения и производится на основании уведомления Арендатором Арендодателя в письменной форме или посредством электронной почты по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.
5.9. В случае не обеспечения Объекта по причинам, не зависящим от Арендатора, коммунальными услугами в объемах, предусмотренных п. 4.1.3. Договора, на срок свыше 6 (шести) часов в течение суток, Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Объекта коммунальными услугами. Указанные в настоящем пункте санкции не применяются в случае, если отсутствие коммунальных услуг связано с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими соответствующие коммунальные услуги.
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: • 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 погашении образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования от Арендодателя и три раза подряд в течении одного года на срок 30 (тридцать) и не погашении 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 автоматически продлевается 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, ограничению или приостановлению Арендодателем пользования Арендатором коммунальными услугами, Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором в связи с отсутствием коммунальных услуг, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателем 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 Арендодателем соответствующего требования с приложением подтверждающих документов: материалов административной проверки, платежных документов.
7.11. Арендодатель является ответственным перед контролирующими органами за соответствие Объекта требованиям законодательства в области пожарной безопасности, в том числе, но не ограничиваясь:

Арендодатель

Арендатор

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 12

• требованиям к путям эвакуации и эвакуационным выходам; • требованиям к конструктивным элементам (перекрытия, стены, колонны, несущие элементы, перегородки и т. п.); • требованиям к противопожарной защите, при условии нарушения Арендатором правил пожарной безопасности при переустройстве Объекта.
7.12. Арендодатель несет ответственность перед контролирующими органами за нарушение правил благоустройства, при условии соблюдения Арендатором требований действующего законодательства в области благоустройства.
7.13. Арендодатель несет ответственность за нарушение санитарных норм и правил, которые должен обеспечить Арендодатель, в том числе, но не ограничиваясь: наличие технических возможностей для обеспечения Объекта коммунальными ресурсами, в объемах, достаточных для соблюдения санитарно-эпидемиологических норм, применяемых к торговой деятельности Арендатора, наличие места (площади) для размещения контейнеров для временного накопления отходов и т. п.
7.14. Арендатор несет ответственность за несвоевременный вывоз ТБО, ненадлежащее содержание придомовой территории, на которой размещен контейнер с ТБО.
7.15. В случае привлечения Арендодателя к административной ответственности за нарушение Арендатором (его клиентами) санитарных норм и правил, правил миграционного учета и пребывания иностранных граждан на территории РФ, иных правил, Арендатор обязан возместить Арендодателю все понесенные убытки и уплатить штраф в размере 0,1% от месячного размера постоянной части арендной платы за каждый день до момента исполнения Арендатором обязательства по возмещению убытков.
8. ФОРС-МАЖОР
8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, которое явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, эпидемия, землетрясение и др.), возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.
8.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств Сторона, заявляющая о невозможности исполнения своих обязательств по этой причине, извещает другую Сторону в письменной форме (заканым письмом с уведомлением) об этих обстоятельствах. Уведомление должно содержать сведения о характере этих обстоятельств, а также оценку их воздействия на возможность исполнения обязательств по Договору. Документ, выдаваемый Стороне Торгово-промышленной палатой, является достаточным доказательством наличия и продолжительности действия вышеуказанных обстоятельств.
8.3. Не извещение другой Стороны о форс-мажорных обстоятельствах в течение 30 (тридцати) дней с момента их наступления лишает Сторону, подписавшую под действие таких обстоятельств, права ссылаться на них в качестве основания неисполнения своих обязательств по Договору.
9. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И АРБИТРАЖ
9.1. К отношениям Сторон по Договору применяется российское законодательство.
9.2. Все споры между Сторонами, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются в претензионном порядке. Претензия должна быть подписана надлежаще уполномоченным лицом и направлена другой Стороне почтовым/курьерским отправлением по адресу, указанному в Договоре. Сторона, получившая претензию, должна аналогичным способом в течение 30 (Тридцати) рабочих дней предоставить на нее мотивированный ответ. При достижении согласия в предусмотренном Договором претензионном порядке, все споры и разногласия передаются на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

Арендодатель

Арендатор

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 13

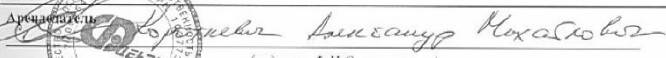
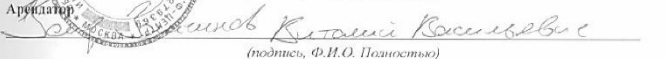


10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
10.1. Содержание Договора представляет собой конфиденциальную информацию. Арендодатель обязуется не разглашать конфиденциальную информацию третьим лицам в течение срока действия Договора, а также в течение трех лет после его прекращения. Арендатор имеет право расторгнуть Договор в случаях раскрытия Арендодателем условий Договора, за исключением информации, подлежащей обязательному раскрытию в соответствии с законодательством.
10.2. Все уведомления и другие сообщения, направляемые Арендодателем Арендатору, оформляются в письменной форме и направляются заказным письмом по адресу, указанному в разделе «Реквизиты сторон», или вручаются лично уполномоченному представителю Арендатора, имеющему доверенность на получение уведомлений, корреспонденции, документов. Работники Арендатора, не имеющие доверенности 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 (Тридцати) 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 (заверены) Арендатором.
10.9. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора несет Арендатор.
11. 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

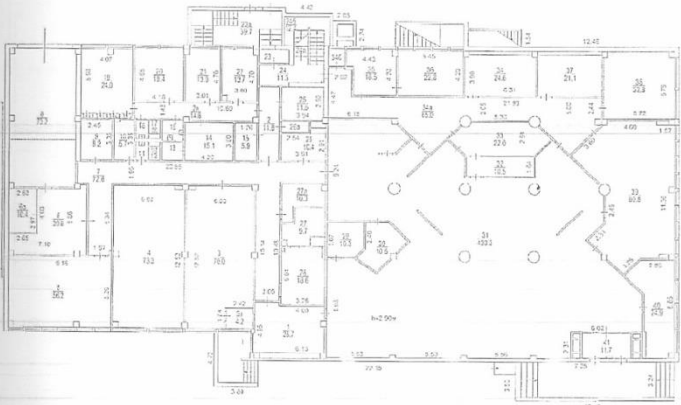
Корреспондентский счёт: 30101810700000000831
БИК 044525831
адрес электронной почты: AlexKot@fcenter.ru
Телефон: +7 (495) 925-64-47
Факс: +7 (495) 925-64-47
АРЕНДАТОР: АО «Тандер»
Адрес (место нахождения): 350002, г. Краснодар, ул. Леваневского, 185
Почтовый адрес: 125195, г. Москва, Ленинградское ш., д.59
ИНН: 2310031475
КПП: 774343001
р/счёт (рубль): 40702810502750000426
Банк: АО «Алифа Банк»
Корр./счёт: 30101810200000000593
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 (УСР/Смета)
Приложение 5. Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности электроснабжения
Приложение 6. Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения
Арендодатель:  (подпись, Ф.И.О. полностью)
Арендатор:  (подпись, Ф.И.О. полностью)
Арендодатель: 
Арендатор: 
Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 15



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

ПЛАН
(до перепланировки)

1 ЭТАЖ



Арендодатель:
ООО «Ф-ЦЕНТР»
Директор

А.М. Короткевич

Арендатор:
АО «ТАНДЕР»
по доверенности

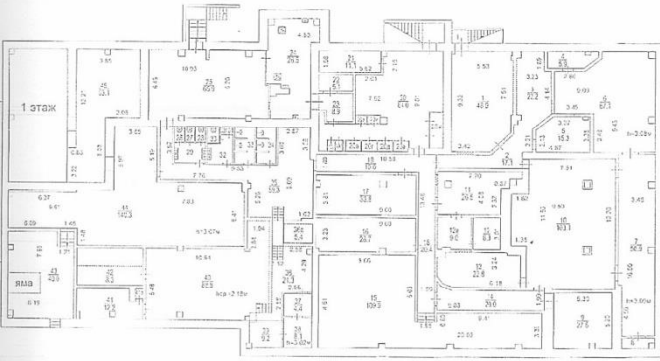
В.В. Зайчиков

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

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

ПЛАН
(до перепланировки)

ПОДВАЛ



Арендодатель:
ООО «Ф-ЦЕНТР»
Директор

М. Короткевич

Арендатор:
АО «ТАНДЕР»
по доверенности

В.В. Зайчиков

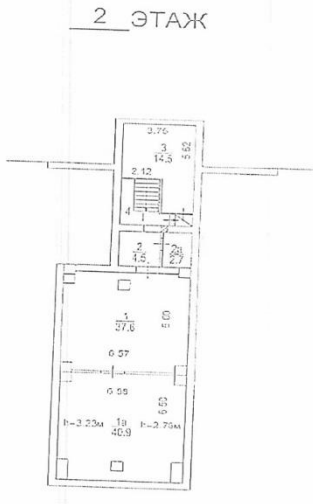
Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 17



Приложение № 1 (лист 3)
к Договору аренды недвижимого имущества
№ МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

ПЛАН
(до перепланировки)

2 ЭТАЖ



Арендодатель:
ООО «Ф-ЦЕНТР»
Директор


А. М. Короткевич



Арендатор:
АО «ТАНДЕР»
по доверенности


В. В. Зайчиков



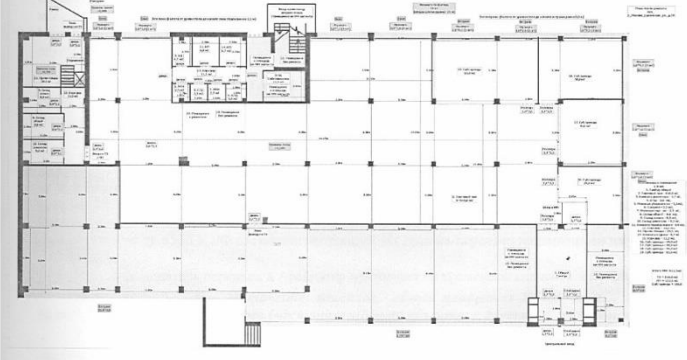
Арендодатель

Арендатор

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г., стр. 18

Приложение № 1 (лист 4)
к Договору аренды недвижимого имущества
№ МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

ПЛАН
(после перепланировки)

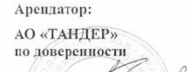


Арендодатель:
ООО «Ф-ЦЕНТР»
Директор


А. М. Короткевич



Арендатор:
АО «ТАНДЕР»
по доверенности


В. В. Зайчиков



Арендодатель

Арендатор

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г., стр. 19

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 84 из 123

Financial
Consulting
Group

84

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

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

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
недвижимого имущества

г. Москва «02» июля 2017 года

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 другой стороны,

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

— Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование:
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

2. Техническое состояние вышеуказанных нежилых помещений на момент передачи характеризуется следующим:
необходим ремонт и перепланировка согласно стандартам АО «Тандер»
(указать состояние стен, необходимость проведения капитального ремонта, пола, потолка, окон и др. конструкций, процент износа,
с/ч, наличие, срок и необходимость
необходимость проведения текущего или капитального ремонта и т.п.)

3. Показания приборов учета на дату приема-передачи нежилых помещений:
Электроэнергия - Квартиры 130 АР-100АМ А 24439406 - №.
Отопление - с/ч;
Вода - Б. №0559100 - л.00822, 185; Б. №0-130200 - л. 00057, 068
Канализация - с/ч

4. Подписи сторон:

Арендодатель:
ООО «Ф-ЦЕНТР»
Директор

А.М. Короткевич

Арендатор:
АО «ТАНДЕР»
по доверенности

В.В. Зайчиков

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 20

Приложение № 3
к Договору аренды недвижимого имущества
№ МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

Арендодатель обязуется придерживаться основополагающих принципов Политики по противодействию коррупции ПАО «Магнит», которая является документом для общего доступа и размещена на корпоративном сайте Арендатора <http://magnit-info.ru>

Стороны обязуются обеспечить, чтобы при исполнении своих обязательств по настоящему Договору они, их работники и представители не совершали действий (бездействий), нарушающих требования антикоррупционного законодательства РФ, а также другого применимого антикоррупционного законодательства, в том числе, воздерживались от:

(а) предложения, дачи и обещания взятки; и/или
(б) совершения платежей для упрощения административных, бюрократических и прочих формальностей в любой форме, в т.ч. в форме денежных средств, ценностей, услуг или иной выгоды, каким-либо лицам или организациям, включая коммерческие организации, органы власти и самоуправления, государственных служащих, частные компании и их представительства.

Если у Арендатора возникнут разумно обоснованные подозрения о нарушении Арендодателем, его работниками или представителями обязательств, указанных в предыдущих пунктах настоящей статьи, то Арендатор:

1. вправе без промедления письменно уведомить об этом Арендодателя;
2. вправе направить Арендодателю запрос с требованием предоставить объяснения и информацию (документы), опровергающие или подтверждающие факт нарушения;
3. в случае неполучения от Арендодателя в течение 10 рабочих дней с даты запроса письменного ответа с объяснениями и информацией (документами), либо в случае подтверждения факта нарушения и отсутствия подтверждения о принятии Арендодателем срочных мер по его устранению, может незамедлительно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив Арендодателя. Договор считается расторгнутым с момента получения Арендодателем уведомления о расторжении договора, либо когда из указанного им места нахождения (регистрации) поступило сообщение об отсутствии адресата по указанному адресу, о том, что лицо фактически не располагается по этому адресу, либо отказалось от получения почтового отправления, а также в случае возвращения почтового отправления с отметкой об истечении срока хранения. При этом Арендатор не несет ответственность за досрочное расторжение договора, однако, не освобождается от обязательств оплатить оказанные, выполненные для Арендатора до момента расторжения договора услуги, работы или поставленные товары.

Арендодатель:
ООО «Ф-ЦЕНТР»
Директор

А.М. Короткевич

Арендатор:
АО «ТАНДЕР»
по доверенности

В.В. Зайчиков

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 21



Итого

Арендодатель

Договор аренды

Арендатор _____

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

Луч А ТП 17976 Луч Б

Граница балансовой и эксплуатационной ответственности МКС-филиал АО МОЭСК

Граница балансовой и эксплуатационной ответственности ООО «Ф-ЦЕНТР»

Граница балансовой и эксплуатационной ответственности АО «Тандер»

Примечание: Границей балансовой и эксплуатационной ответственности между ООО «Ф-ЦЕНТР», и АО «Тандер» являются верхние контакты автоматических выключателей 3п 100А ВРУ-0,4кВ ООО «Ф-ЦЕНТР».

Согласовано: Директор ООО «Ф-ЦЕНТР» _____

Согласовано: Главный энергетик филиала АО «Тандер» Север в городе Москве _____

ОЖланов Е.С. /

Примечание: Границей балансовой и эксплуатационной ответственности между ООО «Ф-ЦЕНТР», и АО «Тандер» являются верхние контакты автоматических выключателей 3п 100А во

Согласовано:
Директор ООО "Ф.Е.Сист" _____

Согласовано:

Главный энергетик
филиала АО «Тандер» Север
в городе Москве

/Жданов Е.С./

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 23

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 86 из 123

Приложение № 6
к Договору аренды недвижимого имущества
№ МеФ_с/26568/17 от 20.04.2017 г.

АКТ разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности
систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Адрес занимаемого помещения: г. Москва, ул. Сухонская, д.7А

Между АО «Тандер», далее Арендатор, и ООО «Ф-ЦЕНТР», далее Арендодатель.

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности по системам теплоснабжения, водоснабжения и
водоотведения является точка подключения указанных систем к магистрали Арендодателя.
Ответственность Арендатора закрепляется от точки подключения внутрь помещения.
Ответственность Арендодателя закрепляется за системами снабжения до точки
подключения коммуникаций Арендатора.

От представителя Арендодателя:

От представителя Арендатора:

Арендодатель

Арендатор

Договор аренды недвижимого имущества № МеФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 24

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 87 из 123

Financial
Consulting
Group

87

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Дополнительное соглашение №1 от 25.04.2017 г. к Договору недвижимого имущества №МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

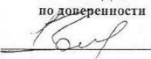
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
к договору аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г.
г. Москва *«25» апреля 2017.*

Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР», ОГРН 1027739279369 ИНН 7709164114, местонахождение (адрес), г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А, в лице Директора Короткевича Александра Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,
Акционерное общество «ТАНДЕР», ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, д.185, в лице Зайчикова Виталия Васильевича, 08.11.1983 года рождения, место рождения — гор. Нижний Тагил Свердловской обл., пол — мужской, гражданство — Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 16 922364, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Обручевский 20.01.2017 года, код подразделения 770-120, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, кв-л Юго-Запада 38, к. 1 кв. 405, действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности 23АА6947377 от «28» февраля 2017г., в реестре за №7-1277, удостоверенной Мазуровой Галиной Георгиевны, нотариусом Краснодарского нотариального округа, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые далее при совместном упоминании **Стороны**, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г. о нижеследующем:

1. п.1.1 Договора изложить в следующей редакции:
"Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем Объект:
Нежилое помещение, назначение: нежилое: 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 здания с кадастровым номером: 77:02:0006004:1010, расположенное на 1-м этаже нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0006004:1010, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Сухонская,7А.
Расположение и размеры установлены на поэтажном плане (приложение № 1 к настоящему дополнительному соглашению).
Технические характеристики и иные сведения об Объекте содержатся в кадастровом паспорте № 77/501/16_1307593, изготовленном 17.11.2016г.
2. Во всем остальном, что не оговорено настоящим Дополнительным соглашением, действуют условия Договора аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г.
3. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания обеими сторонами и распространяется на правоотношения сторон, возникшие с «25» апреля 2017 г.

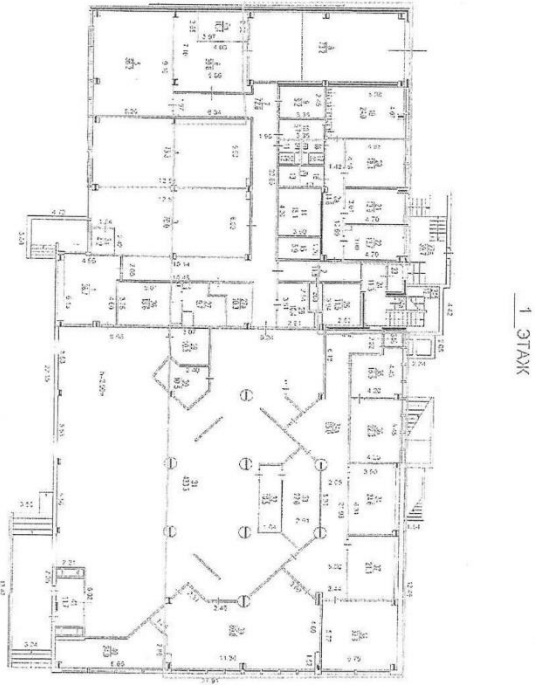
Арендодатель:

А.М. Короткевич

Арендатор:
АО «ТАНДЕР»
по доверенности

В.В. Зайчиков

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

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



Арендатор:
АО «ТАНДЕР»
по доверенности

А.М. Короткевич


В.В. Зайчиков

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

1. В связи с заключением дополнительного соглашения №1 от «25» апреля 2017 г к Договору Аренды № МсФ_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г, Арендатор передает, а Арендодатель принимает нежилые помещения (далее по тексту «Помещение») общей площадью 2015,3 кв.м. на плане: этаж 1, помещение 1 комнаты: часть помещения 1, 2, часть помещения 3, 3а, часть помещения 4, 5, 6а, 6, 7, 16, 20, 21, 23, 23а, 24, 24а, 24б, 25-26, 26а, часть помещения 28, часть помещения 29, часть помещения 30, часть помещения 31, часть помещения 39, 40, 41; этаж 2, помещение 1-комнат 1, 1а, 2, 2а, 3, 4: подвал, помещение 1-комнат 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
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 достигнутым соглашением обо всех существенных условиях, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 28.04.2017 г. (далее по тексту Договора), 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 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/указания 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».	

редакции:

«5.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату, которая состоит из:

- 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).»

6. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 5.2.1 Договора абзацем следующего содержания:

«С 01 января 2019 года по 15 сентября 2020 года включительно постоянная часть арендной платы составляет 2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) рублей в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством.

С 16 сентября 2020 года и последующие месяцы аренды постоянная часть арендной платы составляет 2 050 000 (Два миллиона пятьдесят тысяч) рублей в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством.

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

Если Арендодатель по каким-либо причинам перестанет быть плательщиком НДС, то сумма постоянной части арендной платы подлежит уменьшению на сумму НДС, с даты освобождения Арендодателя от обязанности по уплате НДС.»

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 г. Расчетным периодом является календарный месяц с первого по последнее число включительно каждого месяца.

Плата с Торгового оборота определяется как разница между суммой, эквивалентной 7 (семи) % (Процентам) от Объемов 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) 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 проверить данные 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. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

10. 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 (три) 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. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ:

Приложение №1. Форма Отчета о месячном объеме валового товарооборота;

Приложение № 2. План-схема разделения площадей между магазином «Магнит» и магазином «Магнит Косметик»;

Приложение № 3. План помещения (площади) для уборки Арендатором (выделено красным);

Приложение № 4. Проект внутренней перепланировки Объекта ММ с МК;

Приложение № 5. Расчет стоимости ремонтных работ (РСР)/Смета

Приложение № 6. Согласие Арендодателя на проведение ремонтных работ (РСР)

14. ПОДПИСИ СТОРОН

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

Арендатор:
АО «Таулер»
Представитель по доверенности
Тузлов В.М.



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»
Антипов 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»
Антипов Н.Н.

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





Расчет стоимости ремонтных работ (РСР)/Смета

№п/п	Наименование работ	Бюджет в руб. (без НДС)	Бюджет в руб. (с учётом НДС)
	1. Общестроительные работы	1 253 848,96	1 504 618,76
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	80 613,72	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	747 607,09	897 128,51
1	Водоснабжение, канализация	8 108,09	9 729,71
3	Электроотопительные работы	694 766,83	833 720,22
4	Вентиляция	44 732,15	53 678,58
6	Противопожарные мероприятия	107 578,13	129 093,75
1	Охранно-пожарная сигнализация	107 578,13	129 093,75
	7. Инженерное оборудование	149 425,63	179 310,75
1	Сплит-системы	149 425,63	179 310,75
	8. Документация	456 938,53	548 326,23
1	Документация	64 092,91	76 911,49
2	Выполнение расчётов 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	87 732,50	105 279,00
1	Работы по спецификации	87 732,50	105 279,00
	Итого	2 803 130,83	3 363 787,00

Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности

Антипов Н.Н.

Тузов В.М.

Согласие Арендодателя на проведение ремонтных работ (РСР)

« » 2020г.

Подпись

Ф.И.О. полностью

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

Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности

Управляющая
Антипов Н.Н.

TV30B B.M.

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
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»), ИНН 7728142469, ОГРН 1027739292283, 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 Дзанидзе Шалвы Гиевича, действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности № 77 АГ 7313399 от 16 июля 2021 года, зарегистрированной в реестре за № 77/792-н/77-2021-1-731, удостоверенной Клёновой Ольгой Владимировной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Рудова Андрея Викторовича, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые далее при совместном упоминании «Стороны», считая достигнутым соглашения обо всех существенных условиях, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г. (далее по тексту Договор), расположенного по адресу: 127642, Москва г, Сухонская ул., дом № 7, корпус а, о нижеследующем: 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 в разумный срок осуществить согласование реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта в установленном законодательством порядке и внесение в ЕГРН изменений в связи с этим, если указанная реконструкция, переоборудование, перепланировка Объекта производилась по инициативе Арендатора. Указанный в настоящем пункте срок может быть продлен по соглашению Сторон. В указанном случае Арендатор несет все расходы: по подготовке технической/проектной документации реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта; по процедуре согласования/заключения реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта во всех органах, предусмотренных законодательством; по получению технического паспорта и иных документов на изменённый Объект; по внесению в ЕГРН изменений в связи с изменением параметров Объекта; по оплате штрафных санкций, наложенных компетентными органами в связи с реконструкцией, переустройством, переоборудованием и перепланировкой Объекта. В случае неисполнения Арендатором обязанности, установленной абзацем первым настоящего пункта Договора в предусмотренные сроки, Арендодатель имеет право произвести все указанные работы самостоятельно и потребовать компенсацию стоимости произведенных работ и расходов с Арендатора. 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.» 5. Стороны пришли к соглашению изменить пункт 5.1. Договора и изложить его в следующей редакции:	

1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату, которая состоит из: • 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).»
6. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 5.2.1 Договора абзацами следующего содержания: «С 01 января 2019 года по 15 сентября 2020 года включительно постоянная часть арендной платы за Объект составляет 2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) рублей в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством. С 16 сентября 2020 года по 08 марта 2021 года постоянная часть арендной платы за Объект составляет 2 050 000 (Два миллиона пятьдесят тысяч) рублей в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством. - 1 750 000 (один миллион семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит»; - 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит-Косметик».
С 09 марта 2021 года по 31 июля 2021 года постоянная часть арендной платы за Объект составляет 2 152 500 (Два миллиона сто пятьдесят две тысячи пятьсот) рублей в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, из которых: - 1 837 500 (один миллион восемьсот тридцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит»; - 315 000 (Триста пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит-Косметик».
С 01 августа 2021 года по 31 августа 2021 года постоянная часть арендной платы за Объект составляет 2 383 952 (Два миллиона триста восемьдесят три тысячи девятьсот пятьдесят два) рубля в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, из которых: - 2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит»; - 283 952 (Двести восемьдесят три тысячи девятьсот пятьдесят два) рубля 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит-Косметик»;
С 01 сентября 2021 года и последующие месяцы аренды постоянная часть арендной платы за Объект составляет 2 152 500 (Два миллиона сто пятьдесят две тысячи пятьсот) рублей в месяц, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, из которых: - 1 837 500 (один миллион восемьсот тридцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит»; - 315 000 (Триста пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек, дополнительно начисляется НДС по ставке установленной действующим законодательством, в месяц — размер ежемесячной арендной платы за аренду нежилых помещений для размещения магазина «Магнит-Косметик».
Размер причитающихся Арендодателю платежей за неполный календарный месяц рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней использования Объекта.
Если Арендодатель по каким-либо причинам перестанет быть плательщиком НДС, то сумма постоянной части арендной платы подлежит уменьшению на сумму НДС, с даты освобождения Арендодателя от обязанности по уплате НДС.
Закрытие/прекращение/приостановление деятельности магазина «Магнит» и/или магазина «Магнит-Косметик» никак не влияет на размер постоянной части арендной платы за Объект, определенной настоящим пунктом Договора.
Закрытие/прекращение/приостановление деятельности магазина «Магнит» и/или магазина «Магнит-Косметик» никак не влияет на действительность настоящего Договора.»
7. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 5.10 Договора в следующей редакции: «5.10. Плата с торгового оборота начинается начисляться и уплачиваться с 01 сентября 2020 года. Расчетным периодом является календарный месяц с первого по последнее число включительно каждого месяца.

...ата с Торгового оборота определяется как разница между суммой, эквивалентной 7 (семи) % (Процентам) от ...бъема Торгового оборота за отчетный период и постоянной частью арендной платы за отчетный период, ...полнительно 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:

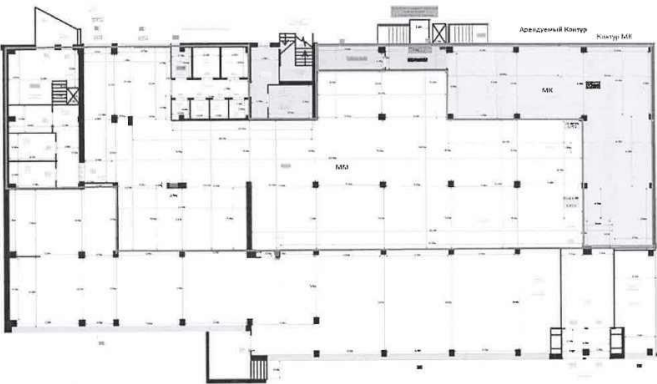
Арендодатель:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»
Антипов Н.Н.

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)



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



Антипов Н.Н.

Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности



Дзагидзе Ш.Г.

Плановый план составлен на основании
Т. 10/2017 г.
Рисунки Д. С.



Приложение № 4
к Дополнительному соглашению от 24 августа 2017 г.
к Договору аренды недвижимого имущества №_МсФ_с/26568/17_от 25 апреля 2017 г.

Проект внутренней перепланировки Объекта ММ с МК

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

Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности

Антипов Н.Н.

Дзагидзе Ш.Г.

Приложение № 5
к Дополнительному соглашению от 24 августа 2017 г.
к Договору аренды недвижимого имущества №_МсФ_с/26568/17_от 25 апреля 2017 г.

Расчет стоимости ремонтных работ (РСУ)/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		747 607,09	897 128,51
1	Водоснабжение, канализация	8 108,09	9 729,71
3	Электромонтажные работы	694 766,85	833 720,22
4	Вентиляция	44 732,15	53 678,58
6. Противопожарные мероприятия		107 578,13	129 093,75
1	Охранно-пожарная сигнализация	107 578,13	129 093,75
7. Инженерное оборудование		149 425,63	179 310,75
1	Сплит-системы	149 425,63	179 310,75
8. Документация		456 938,53	548 326,23
1	Документация	64 092,91	76 911,49
2	Выполнение расчётов пожарных рисков	66 666,67	80 000,00
4	Разрешительная документация на реконс	316 400,50	379 680,60
7	Проект ОПС	9 778,45	11 734,13
9. Работы по спецификации		87 732,50	105 279,00
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»

Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности

Антипов Н.Н.

Дзагидзе Ш.Г.



Дополнительное соглашение №4 от 18.01.2022 г. к Договору недвижимого имущества №МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г.





ООО «Активо-Инвест»
ОГРН 1167746177972
ИНН 7706434108 КПП 770301001
123022, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42
arenda@aktivo.ru
тел./факс +7(495) 150-64-64
горячая линия 8 (800) 500-64-64
от _____ № _____ 02.04.2025
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 02.04.2025г., 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	3 139 652,65	
Зумик ООО	2708/24	27.08.2024	206,56	60	500 000,00	
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	3 269,61
Хусяинов Рамиль Фяритович ИП	АИ-71/ДСА	08.11.2021	3	11	48 620,25	
Чернов Борис Иванович ИП	АИ-73/ДСА	12.11.2021	16,35	11	115 000,00	
Кривопутский Дмитрий Андреевич ИП	АИ-74/ДСА	01.11.2021	1	11	4 400,00	
Орбелян Анна Крапиосовна ИП	АИ-497/ДСА/А06	23.10.2023	53,4	11	88 908,50	



Орбелян Анна Крапиосовна ИП	АИ-617/ДСА/А06	01.11.2024	31,3	11	32 000,00	
Подтабачный Роман Иванович ИП	АИ-651/ДСА/А06	03.12.2024	126,7	11	63 350,00	
Антарес ООО	АИ-398/ДСА/А06	01.03.2025		2		12 500,00
Итого			1 684,51		4 399 917,63	15 769,61

Арендопригодная площадь объекта недвижимости составляет 2 654,61 кв.м. (в т.ч. арендопригодная площадь подвала – 1 165,10 кв.м.). Арендваемая площадь – 1 684,51 кв.м.

Вакансия всех помещений объекта недвижимости составляет 970,1 кв.м. Вакансия помещений подвала – 953,7 кв.м. (35,93% от арендопригодной площади объекта недвижимости, 81,86% от общей площади подвала).

Таблица 2. – Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы по состоянию на 02.04.2025г., руб. без НДС

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы:	378 941,81
	Водоснабжение/Водоотведение	7 898,53
	Электроэнергия/Вентиляция	264 771,09
	Отопление	16 216,18
	Содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД	90 056,01
2	Эксплуатационные расходы:	342 522,39
	Вывоз мусора	7 421,47
	ТО технических средств систем пожарной сигнализации	6 000,00
	Взносы на капитальный ремонт	75 862,65
	Комплексное техническое обслуживание	144 000,00
	ТО автоматических дверей	3 125,00
	ТМЦ/текущий ремонт	22 722,43
	ФОТ	83 390,83
	Итого без НДС	721 464,20

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами за период с марта 2024г. по февраль 2025г., в среднем составляет 66% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, отопление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.



Расходы на страхование в 2025г. по договору страхования имущества SYS2744690695 от 24 января 2025г. составили 268 838,65 руб., без налога (НДС).

Расходы по уплате налога на имущество за 2024г. составили 6 831 508,00 руб., без налога (НДС): 2,2% x 310 523 077,00 руб.

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу



/ Попова К.В. /
(ФИО)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

117105, Москва, Нагорный пр.д. 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY

6, Naгорny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ SYS2744690695

г. Москва "24" января 2025 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВИП-Страхование Давовой Ольги Александровны (ОГРНИП 317774600417648), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-ДЛП-27-SYS2744690695/27156434 от «23» января 2025 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра альтернативных инвестиций Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 315/24 от 12.12.2024 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретатель»), причиненные вследствие этих случаев убытки в застрахованном имуществе посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:

а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» CAO «РЕСО - Гарантия» от 10.12.2024г. (далее по тексту просто «Правила»);

б) Заявления на страхование (далее по тексту просто «Заявление»).

Исъемлемой частью настоящего договора являются Правила и Заявление.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ.

2.1. По настоящему договору застраховано следующее имущество (далее по тексту – «застрахованное имущество»):

2.1.1. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 2 926,80 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А (номера на поэтапном плане: подвал, помещение 1 – комнаты 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 1 – 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 1 – комнаты 1.1а, 2, 2а, 3, 4), на страховую сумму 361 828 600,00 (Триста шестьдесят один миллион восемьсот двадцать восемь тысяч шестьсот и 00/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 361 828 600,00 (Триста шестьдесят один миллион восемьсот двадцать восемь тысяч шестьсот и 00/100) рублей.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления событий по следующим рискам:

3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;

3.1.2. «Повреждение водой из водопроводных, отопительных, канализационных и противопожарных систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;

3.1.3. «Стихийные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;

3.1.4. «Кража со взломом, грабеж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;

3.1.5. «Противоправные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;

3.1.6. «Варьял» в соответствии с пунктом 4.6 Правил;

3.1.7. «Столкновение, удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;

3.1.8. «Терроризм, диверсия» в соответствии с пунктом 4.8. Правил;

3.2. Исключения из страхового покрытия:

3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключения из страхового покрытия.

3.2.2. Дополнительные исключения.

И). Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате проведения Страхователем/Выгодоприобретателем и/или его сотрудниками и/или любыми лицами, действующими в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя на территории страхования следующих работ с нарушением действующих норм и правил безопасности:

- сварочные работы;

- любого рода работы с использованием открытого огня и/или теплового воздействия на материалы, конструкции, узлы строения, помещения, их оборудование.

И). Событие не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если событие вызвано действиями Страхователя/Выгодоприобретателя и/или его сотрудников и/или любых лиц, действующих в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя, и:

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, указанного Госпотребнадзором (МЧС) в Предписании с неистекшим сроком исполнения, и/или

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности,

указанного органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (РосТехНадзором) в Предписании с неистекшим сроком исполнения, и/или

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при использовании не предусмотренных проектной документацией склада (торгового помещения) бытовых электронагревательных приборов или любых других элементов отопления/обогрева, а также, включая эксплуатацию и монтаж электропроводки, если такой монтаж произведен Страхователем/Выгодоприобретателем или с ведома Страхователя/Выгодоприобретателя с нарушением действующих правил устройства электроустановок.

И). Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушения норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые выражаются в загромождении товарных проходов между стеллажами в помещении склада, захлапывании склада мусором и/или неиспользуемой тарой, что способствовало увеличению ущерба, то Страховщик имеет право уменьшить сумму страхового возмещения в той мере, в которой вышеуказанные действия привели к увеличению размера ущерба.

И). Произошедшее событие (пожар/взрыв) не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если на момент события будет выявлено, что система автоматической пожарной сигнализации или автоматической системы пожаротушения находилась в нерабочем/неисправном состоянии, в связи с отказом Страхователя/Выгодоприобретателя от технического обслуживания с односторонним отсутствием у Страхователя/Выгодоприобретателя лицензии на данный вид работ и договоренным (на срок не менее одного календарного месяца) отсутствием действующего договора с организацией, обладающей подобной лицензией.

И). Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения или страховой суммы, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя и/или Выгодоприобретателя. Страхователь, Выгодоприобретатель признаются действующими умышленно, если их руководящий сотрудник или представитель, а также лицо, действовавшее хотя и от собственного имени, но с ведома и в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умышленно совершил или допустил действия, ведущие к возникновению страхового случая.

И). Событие, имеющее признаки разрушения, деформации и/или появления или увеличения трещин фундамента, стен, несущих конструкций или перекрытий застрахованных помещений и здания, в котором они находятся, не является страховым случаем, если оно не вызвано внешними и непредвиденным воздействием на застрахованное имущество извне. Также не является страховым случаем любой последующий ущерб, явившийся следствием указанных в данном пункте дефектов и недостатков застрахованного имущества.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Размер страховой премии составляет 268 838,65 (Двести шестьдесят восемь тысяч восемьсот тридцать восемь и 65/100) рублей.

5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика.

5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:

- единовременным платежом до «03» февраля 2025 г.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00, часов "25" января 2025 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00, часа "24" января 2026 г.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Страхователь имеет право:

7.1.1. в период действия настоящего договора обратиться к Страховщику с предложением об изменении условий настоящего договора (изменение страховой суммы, срока страхования и т.п.);

7.1.2. досрочно отказаться от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;

7.1.3. на получение страхового возмещения в соответствии с условиями договора страхования.

7.2. Страхователь обязан:

7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, во всем случае обстоятельства, определенно оговоренные в договоре страхования и в заявлении на страхование;

7.2.2. сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данных объектов страхования;

7.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;

7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправителя) и даты сообщения обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;

7.3. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан:

7.3.1. немедленно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющим признаки страхового случая, письменно заявить о происшествии в компетентные органы и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;

7.3.2. принять необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе письменно рекомендованные Страховщиком, то есть действовать так, как если бы имущество не было застраховано;

7.3.3. немедленно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно уведомить об этом Страховщика способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения. При этом письменное уведомление должно содержать следующие сведения:

- номер и дату заключения договора страхования;

- наименование и адрес места расположения объекта, которому причинен ущерб;



- дату и время возникновения ущерба;

- сведения о характере, причине и обстоятельствах ущерба;

- действия Страхователя при возникновении ущерба;

- предполагаемый размер ущерба;

7.3.4. сохранить до прибытия представителя Страховщика застрахованное имущество (поврежденное и неповрежденное) в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая. Страхователь имеет право изменять картину события, имеющего признаки страхового случая, только в том случае, если это диктуется требованиями компетентных органов, исходя из соображений безопасности или необходимостью уменьшения размеров ущерба. В случае невозможности сохранения имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, имеющего признаки страхового случая, с предоставлением этих материалов Страховщику;

7.3.5. предоставить Страховщику или уполномоченному им лицу возможность проводить осмотр и обследование поврежденного имущества с целью выяснения причин, размеров убытка и иных обстоятельств ущерба, а также, по требованию Страховщика, обеспечить присутствие представителя Страхователя при осмотре поврежденного имущества;

7.3.6. при обращении за выплатой страхового возмещения предоставить Страховщику следующие документы:

7.3.6.1. договор страхования;

7.3.6.2. доверенность на право представления интересов Страхователя (Выгодоприобретателя) у Страховщика;

7.3.6.3. письменное заявление на выплату страхового возмещения по установленной Страховщиком форме;

7.3.6.4. документы, подтверждающие факт приобретения, наличия, фактический объем и стоимость застрахованного имущества на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.5. документы, подтверждающие имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) в застрахованном имуществе на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.6. документы, подтверждающие факт наступления события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.7. перечень поврежденного или утраченного имущества, с указанием его стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая, а также перечень неповрежденного имущества, с указанием их стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;

7.3.6.9. если предоставленные документы не позволяют Страховщику принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, то предоставить Страховщику иные документы, касающиеся обстоятельств происшествия, необходимые для принятия решения о признании заявленного события страховым;

7.3.7. передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком переданного к нему права требования (суброгации) к виновным лицам.

7.4. **Страховщик имеет право:**

7.4.1. провести осмотр имущества и затребовать необходимую информацию перед заключением настоящего договора;

7.4.2. потребовать изменения условий настоящего договора и (или) уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению степени риска при существенном изменении обстоятельств по сравнению с оговоренными в настоящем договоре;

7.4.3. в течение срока действия договора проводить осмотр застрахованного имущества, проверять соответствие сообщаемых Страхователем сведений об имуществе действительным обстоятельствам, письменно уведомлять Страхователя (Выгодоприобретателя) о выявленных нарушениях и предлагаемых мерах по их устранению;

7.4.4. самостоятельно выяснять причины и обстоятельства произошедшего события, устанавливать размер причиненного ущерба, а также направлять запрос в компетентные органы о предоставлении документов и информации, подтверждающих факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причиненного ущерба;

7.4.5. свободному доступу к месту происшествия и к соответствующей документации для определения обстоятельств, характера и размера ущерба.

7.5. **Страховщик обязан:**

7.5.1. не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и предоставленные Страхователем (Выгодоприобретателем) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6. настоящего договора, с учетом пунктов 10.3.6. Правил в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их получения Страховщиком.

В течение указанного срока принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, осуществить выплату страхового возмещения, либо направить Страхователю (Выгодоприобретателю; лицу, риск ответственности которого застрахован) в письменном виде извещение о неприятии произошедшего события страховым случаем, или извещение о полном или частичном отказе в страховой выплате с указанием причины отказа.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

8.1. Размер страхового возмещения определяется и ограничивается величиной причиненного ущерба, но не может превышать установленных договором страхования страховых сумм и лимитов возмещения, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы.

В случае события или различных последствий одного события, ведущих к возникновению гибели или повреждения, когда могут быть применены различные франшизы, применяется одна, наибольшая из них.

8.2. Размер ущерба определяется:

8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости погибшего (утраченного) застрахованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, годных для дальнейшего использования, но не выше страховой суммы (лимита возмещения);

В случае полной гибели и (или) утраты застрахованного имущества Страхователь (Выгодоприобретатель) вправе с согласия Страховщика отказаться от своих прав на застрахованное имущество в пользу Страховщика. В этом случае страховое возмещение выплачивается в размере действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая, но не выше страховой суммы (лимита возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан заключить со Страховщиком соглашение о передаче похищенному или утраченному (погибшему) имуществу или его остаткам.

8.2.2. при повреждении имущества - в размере восстановительных расходов, но не выше страховой суммы (лимита возмещения) и

действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая.

8.2.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае повреждения части застрахованного оборудования (узла, агрегата, детали и т.п.), квалифицированный восстановительный ремонт которых или их замена невозможны по причине отсутствия, сокращения поставок запасных частей, действия международных экономических, торговых, финансовых или транспортных ограничений, прямо или косвенно связанных с решениями органов иностранных государств, иностранных компаний и/или международных организаций, такой ущерб не является полной гибелью застрахованного имущества, а также не порождает обязанности страховщика произвести выплату в размере полной страховой суммы за замену застрахованного имущества в полном объеме. При наступлении вышеуказанных обстоятельств, страховщик осуществляет страховую выплату в размере стоимости необходимых восстановительных работ/услуг и подлежащих замене частей оборудования в соответствии с условиями договора страхования и в пределах соответствующего лимита возмещения. Размер страховой выплаты определяется на основании калькуляции независимого эксперта, составленной на основании цен производителя или поставщика оригинальных, или аналогичных оригинальным частям, деталей, материалов, работ/услуг.

8.3. При определении восстановительных расходов учитывается износ поврежденного застрахованного имущества, агрегатов, частей, узлов и деталей, заменяемых в процессе восстановления (ремонта).

8.4. Расходы в целях уменьшения убытков, подлежащих возмещению Страховщиком, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика, должны быть возмещены Страховщиком, даже если соответствующие меры оказались безуспешными.

8.5. Страховщик возмещает дополнительные расходы, возникающие в результате страхового случая:

8.5.1. при страховании недвижимого имущества – расходы по расчетке территории от обломков недвижимого имущества и слому строений после страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах пяти процентов от страховой суммы застрахованного недвижимого имущества, поврежденного в результате страхового случая.

8.6. Величина страхового возмещения в совокупности по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования, не может превышать установленной по договору соответствующей страховой суммы и лимитов возмещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8.4. настоящего договора.

8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (неполное страхование), то Страховщик при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Выгодоприобретателю) часть, причиненного ему ущерба пропорционально отношению страховой суммы к действительной стоимости.

8.8. В случае возникновения между сторонами спора о причинах и размере ущерба, каждая из сторон вправе провести за свой счет экспертизу. Заключение экспертизы, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны.

8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в рассрочку).

8.10. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страховщика для их перечисления на расчетный счет Страхователя, либо день выплаты наличными деньгами через кассу Страховщика.

9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В остальном отношении сторон настоящего договора регулируются положениями Правил. В случае несоответствия положений настоящего договора положениям Правил, преимущественную силу имеют соответствующие положения настоящего договора.

10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Все уведомления, поручения и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним должны быть в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, телефаксом или доставлены нарочным под расписку по нижеуказанному юридическому адресу сторон.

10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в установленном законом порядке.

10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» CAO «РЕСО-Гарантия» от 10.12.2024г., Страхователь с упомянутыми выше Правилами ознакомлен и согласен.

10.6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в CAO «РЕСО-Гарантия».

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:

Приложение №1 - «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» CAO «РЕСО-Гарантия» от 10.12.2024г.

Приложение №2 – Заявление на страхование.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Агент / представитель страховщика Давиа Ольга Александровна Ф.И.О. (для физ. лица) / наименование (для юр. лица)	Код: 27156434
---	---------------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
CAO «РЕСО-Гарантия»

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «Альфа Капитал
Активно шесть»



Юридический адрес: 117105, город Москва, Нагорный просп.,
дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6

ИНН 7710045520
КПП 772601001
ОГРН 1027700042413

Р/с № 40701810401400000014 в АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК 044525593
Корр.счет № 30101810200000000593

Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми
клиентами ПАО «Сбербанк России» филиала в г. Москве

Удостоверение
Довверенности
№ 34579448
от 13-го января 2025 г.



Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.
32, стр. 1
Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.
32, стр. 1

ИНН 7728143469
КПП 770301001
ОГРН 1027739292283

Р/с 40701810701600000310 в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525593
к/с 301018102000000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор Департамента альтернативных инвестиций

Антимов Н.Н.
На основании Доверенности № 315/24 от 12.12.2024 г.



← → ↺ 🏠

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_s_pyaterochkoy_ryadom_s_metro_9_let_oku... 🚫 🔍 ☆ 📧 2 🏠 К 🗑️ A ⋮

Главная / ... / коммерческая недвижимость / продажа / торговое помещение

Габ с Пятерочкой рядом с метро, 9 лет окупаемость

♡ Добавить в избранное

⚙ Сравнить

📌 Добавить заметку





📺

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

➔

122 000 000 ₽

170 868 ₽ за м²

📄 История цены

8 967 527-94-84

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Московская Корпорация Недвижимости

Компания

На Авито с января 2016 🏆

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Алексеева

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 714 м²

Этаж: подвальный

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 100 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Сообщения 3

⤴

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 105 из 123

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↺ 📄

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_s_pyaterochkoy_ryadom_s_metro_9_let_okupaemost_7259527591?context=H4slAAAAAAAA_wE_A...

🔍 ☆ 📱 2 🧑 👤 К 📁 🌐

Расположение

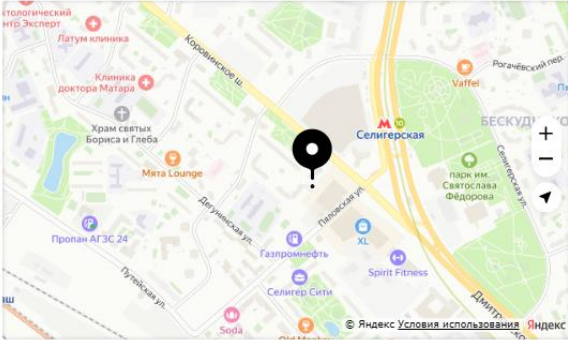
Москва, Коровинское ш., 1к1

● Селигерская ⏱ до 5 мин.

● Моссельмаш ⏱ 16-20 мин.

● Верхние Лихоборы ⏱ 16-20 мин.

Скрыть карту ^



122 000 000 ₽ ▾

170 868 ₽ за м²

📈 История цены

8 967 527-94-84

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

➡

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Московская Корпорация Недвижимости

Компания

На Авито с января 2016 🏆

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Наталья Алексеева

Описание

Продается ГАБ с Пятерочкой, стоит уже более года, договор на 10 лет на Коровинском шоссе

в шаге от метро Селигерская, также дом напротив автобусной остановки и является притяжением жителей всего района, поскольку в нем два почтовых отделения, куда приезжают от дмитровки до ленинградки все офисники перед фасадом есть место для парковки

вход в помещение по широкой удобной лестнице,

в Пятерочке большой ассортимент

окупаемость менее 9 лет!

О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

Сообщения 3 ^

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/313624543/

🔍 ☆ 📱 🧑 📄 📂 📃 📄 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Продается арендный бизнес, 735 м²

Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 12А [На карте](#)

📍 Бабушкинская 🕒 9 мин.

🔗 📄 📂 📃 📄 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿



📷 6 фото

📏 Площадь
735 м²

🏠 Этаж
1

💰 Прибыль
1 450 000 Р/мес.

📄 Категория
Арендный бизнес

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

👤 Охват населения

📄 Арендные ставки рядом

175 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 169 750 000

Цена за метр 238 096 Р

Налог НДС включен: 29 166 666 Р

+7 909 996-99-71

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📞 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🟢 Напишите, пока пользователь в сети

СТРИТ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СТРИТ

РИЕЛТОР

Валерий Липинский

🟢 Суперагент

Общая площадь
уточнена в ходе
интервьюирования
представителя продавца

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

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 107 из 123
Financial Consulting Group

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

107

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↺ 🏠

https://www.cian.ru/sale/commercial/313624543/

🔍 ☆ 📅 🧑 ⌨️ 📄 ⬇️ 🌐

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

Арт. 94951454 ПРОДАЖА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА 735м2

АРЕНДАТОРЫ:
Супермаркет Пятерочка, договор на 10 лет с 12.02.2022 года
-МАП 1.000.000 рублей или 5.5% РТО.
Салон красоты
-МАП 150.000 рублей
Кафе
-МАП 300.000 рублей

Общий МАП: 1.450.000 рублей

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ:
-Помещение свободного назначения 735 м2.
-Помещение располагается на первой линии.
-Отдельный вход с фасада.
-Качественный ремонт от арендатора.
-Витринные окна.
-Земля под помещение в долгосрочный аренде на 49 лет.

РАСПОЛОЖЕНИЕ:
-Плотный жилой массив;
-Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик;
-3 минуты пешком от станции метро Рижская
-сложившееся торговое окружение.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:
-Цена 175.000.000 рублей
-Продажа долей в ООО.

Звоните. Организуем показ в любое удобное для Вас время!

Свернуть

175 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 169 750 000

Цена за метр 238 096 ₽

Налог НДС включен: 29 166 666 ₽

+7 909 996-99-71

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

СТРИТ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

СТРИТ

РИЕЛТОР

Валерий Липинский

Суперагент

🔒

Войдите или зарегистрируйтесь

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

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 108 из 123

Financial
Consulting
Group

📄

108

← → ↻ 🌐 <https://www.cian.ru/sale/commercial/305746906/> 🔍 ☆ 📅 22 🗓️ K 🗑️ 👤 ⋮

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Каргопольская ул., 11К1 [На карте](#)

Владыкино 26 мин. Дегунино 18 мин. Отрадное 11 мин.



 Площадь **1 001 м²**

 Этаж **1**

 Прибыль **1 600 000 Р/мес.**

Категория
Готовый бизнес

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 169 750 000

Цена за метр 174 826 Р

Налог УЧН

+7 916 957-70-06

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

- Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST7
Документы проверены

На Цзян
4 года

Объектов в работе
более 1000


 РИЕЛТОР
 Отдел продаж INVEST 7
 ★ 4.3 · 16

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 109 из 123

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↺ 📄 https://www.cian.ru/sale/commercial/305746906/ 🔍 ☆ 📅 22 👤 К 📁 A ⋮

Фотографии (10) Описание Расположение Похожие объявления

Арендный бизнес, 1 001 м²

814784 . Помещение свободного назначения формата street retail с арендаторами в СВАО. Первая линия домов. Пешая доступность до станций метро Отрадное (11 минут). Плотный жилой массив. Сложившееся торговое окружение. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. 1 этаж. Встроенно-пристроенное помещение. Отдельные входные группы. Напротив парковка и остановка общественного транспорта.

Технические характеристики:
Площадь блока: 1 001 кв.м
Высота потолков: 3,5 м

Арендаторы:
Fix Price, Ригла, Зоомагазин, 4 лапы, Wildberries, Lamoda
КДА на 11 месяцев
Ригла ДДА на 5 лет
Индексация: 5 %
Общий МАП: 1 600 000 руб.
Общий ГАП: 18 600 000 руб.

[Свернуть](#)

175 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 169 750 000

Цена за метр 174 826 ₽
Налог УСН

+7 916 957-70-06

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

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

🔒

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

Кадастровый номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

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

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 110 из 123

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

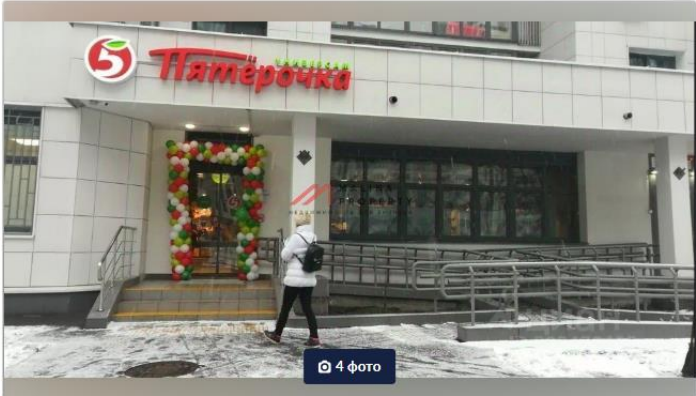
110

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↺ 📄 https://www.cian.ru/rent/commercial/303478495/ 🔍 ☆ 📅 22 🧑 📄 К 📄 A ⋮

Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 74К2 [На карте](#)
🌳 Верхние Лихоборы 🚶 8 мин.

🗨️ 📝 📄 🖨️ 📧 ⚠️ Пожаловаться



📷 4 фото



📏 Площадь
377 м²

🏠 Этаж
1 из 25

🔑 Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

👤 Охват населения

🚶 Пешеходный трафик

🚗 Автомобильный трафик

💰 Средний бюджет семьи по району

📄 Арендные ставки рядом

📍 Точки притяжения

🏢 Конкуренты в радиусе 1 км

👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

850 000 ₽/мес. ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 824 500

>

Цена за метр 27 056 ₽ 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

🕒 Быстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
🌱 Суперагент

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

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 111 из 123

Financial
Consulting
Group

111

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↺ 📄 https://www.cian.ru/rent/commercial/303478495/ 🔍 ☆ 📅 22 🏠 К 📄 A ⋮

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

Аренда торгового помещения площадью 377 м2 на Дмитровском шоссе 74 корпус 2 (7 минут пешком от метро Верхние Лихоборы). 1 линия домов.

377 м2 на 1 этаже, открытая планировка, три отдельных входа, высота потолка 3,7 м. Электрическая мощность 75 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Помещение располагается жилком комплексе "Мой адрес Бескудниково". Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендная плата 850 000 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

Показать контакты

👤 Отзыв о сайте

850 000 ₽/мес. ❤️

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 824 500

>

Цена за метр 27 056 ₽ 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

🕒 Быстро отвечает на сообщения

🏠 МАЛИНА ПРОПЕРТИ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Малина Проперти

🌱 Суперагент

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

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 112 из 123
Financial Consulting Group

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

📄

112

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

Поиск на карте Циан в Моско

Аренда помещения свободно

+

← → ↺ 📄 https://www.cian.ru/rent/commercial/315655711/ 🔍 ☆ 📱 23 🧑 📧 К 🖨️ 🌐 A ⋮

Сдается свободное назначение, 365,6 м²
в торговом центре «на ул. Молодцова, 21»

Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 21 [На карте](#)

🔥 Медведково 🚗 5 мин. 🔥 Бабушкинская 🚗 5 мин. 🔥 Свиблово 🚗 5 мин.

🔊 🖋️ ⬇️ 🖨️ 🔄 ⚠️ Пожаловаться



📷 23 фото



Площадь
365,6 м²

Этаж
2 из 2

Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Охват населения

Арендные ставки рядом

590 000 ₽/мес. 📈 📉 ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 572 300

>

Цена за метр 19 366 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 916 120-67-65

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР

Елена Мiroва

Суперагент

★ 5,0 · 5

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

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 113 из 123

Financial
Consulting
Group

📄

113

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

Поиск на карте Циан в Моско

Аренда помещения свободно

+

https://www.cian.ru/rent/commercial/315655711/

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

Помещение располагается на 1 и 2 этажах нежилого здания.
В собственности физ. лица.
3 отдельных входа.
13 окон.
Высота потолка 3,3 метра.
Площадь первого этажа- 37,8 м2.
Сделан косметический ремонт.
Все коммуникации - свет, вода, отопление, канализация.
До метро Медведково и Бабушкинская 20 минут пешком.
Помещение свободного назначения, под любой вид деятельности.

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

Показать контакты

590 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 572 300

Цена за метр 19 366 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 916 120-67-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР

Елена Мирова

Суперагент

5,0 · 5

Отзыв о сайте

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

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 114 из 123

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

114

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

← → × 🌐

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_176_m_3709135604

🔍 ☆ 📱 🧑🏻 ⌨️ 🗂️ 🌐 ⋮

Торговое помещение 176 м²

♡ Добавить в избранное

⚙ Сравнивать

📌 Добавить заметку





Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 176 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Мощность электросети: 32 кВт

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Платежи включены: эксплуатационные

Отчёт о бизнес-потенциале

380 000 ₽

в месяц

📈 История цены

2 159 ₽ в месяц за м², залог 380 000 ₽, без комиссии

8 967 525-56-57

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! это с НДС или...

Игорь Митковский
Компания
На Авито с октября 2010
Завершено 211 объявлений
Самозанятый

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Игорь

Сообщения 3

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



Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

←

→

×

🔍

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_176_m_3709135604

🔒

🔍

☆

👤

👤

К

📄

🌐

⋮

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 176 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Мощность электросети: 32 кВт

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Платежи включены: эксплуатационные

380 000 ₽

в месяц

История цены

2 159 ₽ в месяц за м², залог 380 000 ₽, без комиссии

8 967 525-56-57

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! это с НДС или...

Игорь Митковский

Компания

На Авито с октября 2010

Завершено 211 объявлений

Самозанятый

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Игорь

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Москва, Заповедная ул., 18к1

Свиблово 16–20 мин.

Бабушкинская 21–30 мин.

Отрадное 21–30 мин.

Показать карту

Описание

Предлагается в аренду торговое помещение 176 м.

1-й этаж жилого дома.

2 входа с фасада.

Зальная планировка.

1-я линия домов вдоль ул. Полярная.

Состояние- за выездом магазина обуви.

Прямая аренда.

О здании

Сообщения 3

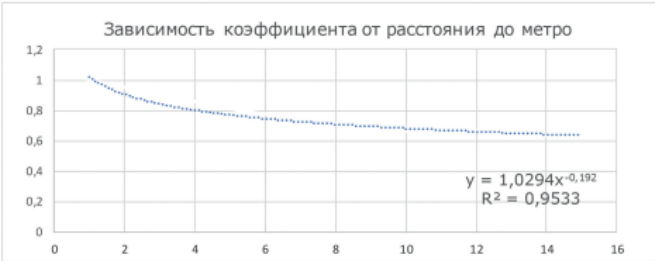
Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Передан через Диадок 11.04.2025 13:34 GMT+03:00
e951d49c-9eef-4510-a648-878fb9b2ff37
Страница 116 из 123

Financial
Consulting
Group

116



* 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	1,14	1,36
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	1,11

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
	<100	1,00	1,13	1,27	1,40	1,56	1,70	1,85
	100-300	0,88	1,00	1,12	1,24	1,38	1,50	1,64
	300-500	0,79	0,89	1,00	1,11	1,23	1,34	1,46
	500-1000	0,71	0,80	0,90	1,00	1,11	1,21	1,32
	1000-2000	0,64	0,72	0,81	0,90	1,00	1,09	1,19
	2000-5000	0,59	0,66	0,74	0,83	0,92	1,00	1,09
	5000>	0,54	0,61	0,68	0,76	0,84	0,92	1,00

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

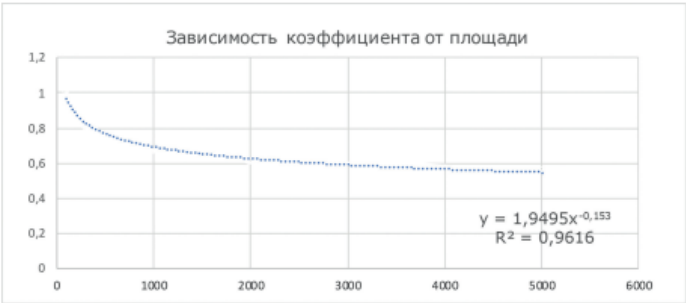
* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** 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*

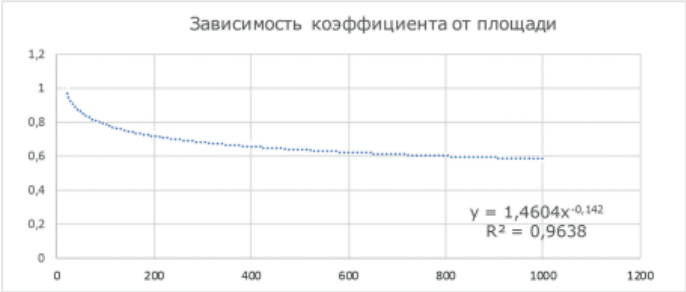
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,23	1,40	1,57	1,68
	до 5 мин	0,81	1,00	1,14	1,28	1,37
	от 5 до 10 мин	0,71	0,88	1,00	1,12	1,20
	от 10 до 15 мин	0,64	0,78	0,89	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00





б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,13	1,25	1,39	1,55	1,70	1,85
	20-50	0,88	1,00	1,11	1,23	1,37	1,50	1,64
	50-100	0,80	0,90	1,00	1,11	1,23	1,36	1,48
	100-300	0,72	0,81	0,90	1,00	1,11	1,22	1,33
	300-500	0,65	0,73	0,81	0,90	1,00	1,10	1,20
	500-1000	0,59	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09
	1000>	0,54	0,61	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00



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

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,14	1,26

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



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2025 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 Statielt, проведенного за истекший квартал:

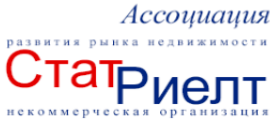
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
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	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

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, Королёв, 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.

Вперёд ➔





Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2025 г.) ⚙️ -

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

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

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,92	0,97	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,90	0,95	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,90	0,96	0,94
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,92	0,90



№ 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...3,3	2,5...3,5	2...3	2...3	3...8	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...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...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	7531	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 «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 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





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

2.1. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 4. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,4%	12,8%	16,0%
2. Стрит-ритейл	12,1%	10,4%	13,8%
3. Торговые площади	13,1%	11,5%	14,8%

Таблица 5. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,4%	7,2%	21,6%
2. Стрит-ритейл	12,1%	5,6%	18,5%
3. Торговые площади	13,1%	6,3%	20,0%

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	16,45	11,25	21,34
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	17,59	13,05	22,16

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,06	16,40	24,09
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,85	16,10	20,97

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	10
Коммунальные платежи	28
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	11,80	10,15	13,08
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,86	10,52	15,15

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,12	18,25	28,67
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,52	16,44	25,34





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ 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	11.04.2025 13:34 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывай Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 a8bd8e74-98b1-4f3a-8a2c-fb80f9004a08 с 26.08.2024 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	11.04.2025 16:43 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа