

14 октября 2022 г.

Отчет об оценке №20221014-2

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

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 14 октября 2022 г.





Конфиденциально

14 октября 2022 г.

Внимание:

**Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора  
Списивого Александра Витальевича**

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №10 от 11 октября 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 14 октября 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 14 октября 2022 г., составила:

**301 690 000 (Триста один миллион шестьсот девяносто тысяч) рублей, без  
НДС, округленно.**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

## Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



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



	стр.
<b>Общая часть</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	9
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	10
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	11
▶ Основные факты и выводы	12
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	13
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	17
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	30
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	51
<b>Приложения</b>	



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

Объект оценки	▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
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»)
Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	▶ Общая долевая собственность
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, Объект оценки рассматривается без учета ограничений (обременений) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	▶ Отчет об оценке предназначен для определения стоимости чистых активов имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»



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

Дата оценки	▶ 14 октября 2022 г.
Денежная единица для измерения стоимости	▶ Рубль
Тип отчета об оценке	▶ Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 1.5. Договора и другим нормативным правовым актам Российской Федерации
Необходимость юридической экспертизы прав на Объект оценки	▶ Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты</li><li>▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации</li><li>▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях</li><li>▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам</li><li>▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость</li><li>▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку</li><li>▶ Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов</li><li>▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости</li><li>▶ Оценка проводится исходя из предположения, что объекты на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т. ч. договорами найма, залога и т.п.)</li></ul>



## Информация о федеральных стандартах оценки

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

## Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

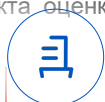
Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (далее – Ассоциация «МСО»)





- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке. При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете от оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 10 октября 2022 г., дата оценки – 14 октября 2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло



## Сведения о заказчике оценки и об оценщике

### Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» («Заказчик», «Компания»)
  - Юридический и почтовый адреса: 123001, Россия, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
  - ОГРН: 1027739292283
  - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
  - Дата присвоения ОГРН 01 октября 2002 г.

### Реквизиты Исполнителя

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

### Проектная группа

- ▶ Систерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

### Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Систерова Наталья Николаевна:
  - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
  - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
  - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
  - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/10613/21, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
  - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - Стаж работы в области оценки с 2012 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li> <li>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика</li> <li>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li> </ul>
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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</li> <li>▶ 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</li> <li>▶ 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</li> <li>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li> </ul>
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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</li> </ul>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Иные организации и специалисты не привлекались</li> </ul>



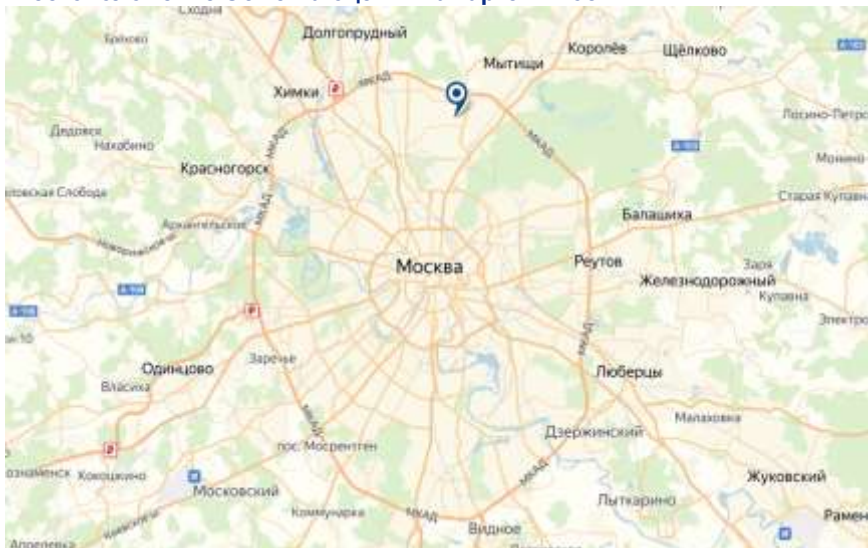
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №02052017/27 от 02 мая 2017 г. и задание на оценку №10 от 11 октября 2022 г., между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» и ООО «Группа Финансового Консультирования»
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20221014-2 от 14 октября 2022 г.
Объект оценки	▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
Дата оценки	▶ 14 октября 2022 г.
Дата осмотра	▶ 10 октября 2022 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 303 866 000 рублей, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 299 507 000 рублей, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 301 690 000 (Триста один миллион шестьсот девяносто тысяч) рублей, без НДС, округленно
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для определения стоимости чистых активов имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ». Иное использование отчета не предусмотрено



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	16
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	17
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	30
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	51
<b>Приложения</b>	53



### Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: Открытые источники

### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

### Описание Объекта оценки

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

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

- ▶ Выписка из ЕГРН №99/2020/324918438 от 14.04.2020 г.
- ▶ Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 19.04.2006 г.
- ▶ Поэтажный план по состоянию на 01.03.2006 г.
- ▶ Экспликация от 28.06.2013 г.
- ▶ Договор №МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.
- ▶ Дополнительные соглашения №№1-4 к Договору недвижимого имущества №МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении Д7



### Фасад



Источник: Данные осмотра

### Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

### Описание Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 7
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 6

## Методологические основы анализа

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

## Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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





	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	13
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	18
▶ Краткая характеристика региона	21
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	22
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	24
▶ 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	26
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	30
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	51
<b>Приложения</b>	



### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	17,0%	9,7%	7,6%	5,4%	4,6%	4,6%
Индекс цен производителей*	24,5%	30,0%	15,6%	6,8%	6,0%	7,1%	6,0%
ВВП, млрд долл. США	1 779	1 759	1 774	1 824	1 852	1 941	2 034

Источник: IHS

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

### Общая информация

- ▶ Российская экономика продолжает подстройку под меняющиеся условия в ситуации высокой неопределенности. Неоднородность в отраслевой динамике экономической активности остается высокой. Средний уровень потребительских цен практически не изменился во многом благодаря внесезонному снижению цен на плодоовощную продукцию и укреплению рубля. В условиях сохраняющихся ограничений на движение капитала ситуация на российском финансовом рынке определялась внутренними факторами
- ▶ Согласно данным МЭР, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г
- ▶ По данным Росстата, динамика промпроизводства улучшилась по итогам июля – падение составило -0,5% г.г. против -2,4% г.г. месяцем ранее. В месячном выражении с исключением сезонности промышленность даже восстановилась на 1,2% м.м., что, впрочем, скорее является коррекцией относительно достигнутых ранее уровней
- ▶ В добывающих отраслях в июле сохранялась положительная динамика: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). Одновременно продолжил расти объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых
- ▶ Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в июле составило -1,1% г/г после -4,7% г/г в июне. Основной вклад в улучшение динамики внесли экспортно-ориентированные отрасли: так, вышли в плюс темпы роста выпуска металлургического комплекса (+6,3% г/г после -8,8% г/г) и сектора нефтепереработки (+3,6% г/г после -0,7% г/г). Кроме того, замедлилось сокращение выпуска химического комплекса (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне)
- ▶ В то же время в июле продолжилось снижение выпуска в пищевой промышленности и деревообработке. Сохраняется спад производства в машиностроительном комплексе. Кроме того, в отрицательную область вышла динамика производства строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции

- ▶ 12 августа 2022 г. ЦБ РФ опубликовал проект Основных направлений ДКП на 2023-2025 гг., в котором подтвердил сигнал о возможном дальнейшем снижении ключевой ставки в 2П 2022 г. (регулятор будет оценивать целесообразность таких действий). В фокусе регулятора поддержание ценовой стабильности путем возврата инфляции к целевому уровню (4%) по наиболее оптимальной траектории, минимизирующей давление на экономику – сейчас планируется достичь этой отметки к 2024 г.
- ▶ Одним из ключевых факторов в динамике инфляции в краткосрочной перспективе будет выступать состояние потребительского спроса и его адаптация к кризисным условиям. Так, удорожание издержек, не имеющее пока системного проявления, может начать переноситься в цены для широкого круга товаров. Влияние кредитно-депозитного канала, которое в первые месяцы после экстренного повышения ставки сдерживало потребление, судя по всему, может сменить характер. Индикатор, отражающий эту связь (рост рублевых потребительских кредитов населению за вычетом роста рублевых депозитов – см. график), рассчитываемый нами на данных ЦБ, уже в мае-июне вернулся в положительную зону, в отличие от кризисного периода 2014-15 гг., когда он на несколько лет закрепился на отрицательных уровнях. Такая динамика является следствием произошедшего смягчения монетарной политики: как коррекция объема рублевых депозитов относительно уровня апреля, так и первые признаки восстановления кредитования (в июне кредиты выросли на 0,2% м.м. – впервые после 4 месяцев снижения). С тех пор эти тенденции могли проявиться еще более ярко, с учетом снижения ключевой ставки на заседаниях в июне и июле (по 150 б.п.)
- ▶ Также в документе о ДКП регулятор отмечает, что после закрытия срочных вкладов, открытых по повышенным ставкам, приток сбережений преимущественно приходится на текущие счета. Такие средства могут быть оперативно перенаправлены на нужды потребления, формируя навес спроса на товары и услуги, не относящиеся к корзине первой необходимости. Мы ожидаем, что в течение этого года у ЦБ еще остался потенциал для снижения ключевой ставки (до 7% к концу 2022 г.) – текущий ее уровень все еще сохраняет монетарные условия умеренно-жесткими, что может оказать дополнительное давление на экономику в фазе рецессии
- ▶ В июле новостной индекс деловой активности вырос до -0,31 п. с -0,83 п. по итогам июня, указывая на улучшение динамики экономической активности. Позитивное влияние на величину новостного индекса оказали новости о продолжившемся восстановлении рынка кредитования и улучшении настроений населения и бизнеса, в том числе постепенном снижении инфляционных ожиданий. Положительный вклад внесли также сообщения о постепенной переориентации импортных поставок, прежде всего потребительских товаров, на азиатское и ближневосточное направления. Негативное влияние оказали сообщения о продолжающемся сжатии предложения на автомобильном рынке из-за ухода иностранных производителей, прекращения поставок из западных стран и постепенного восстановления предложения

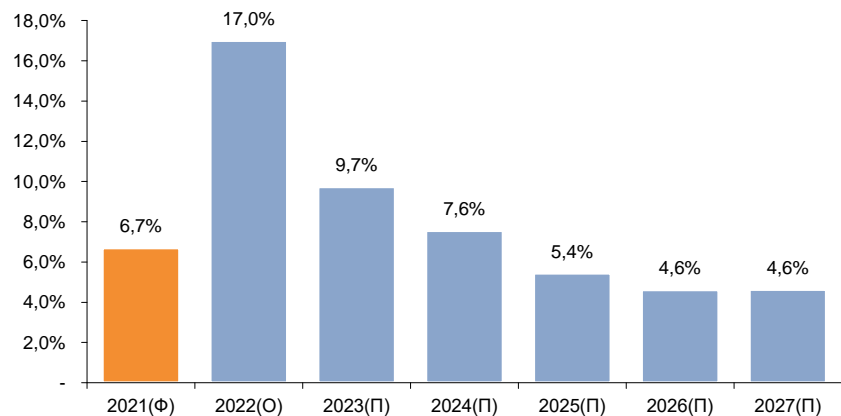
Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323

Страница 18 из 111

Financial  
Consulting  
Group



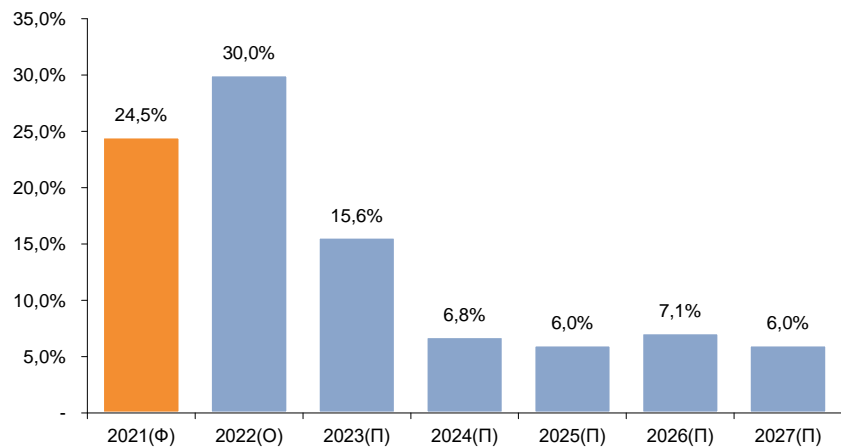
### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



Источник: IHS

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

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



Источник: IHS

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

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в июле понизилась до 9,06% с 9,48% в июне. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, также уменьшилась до 10,42% в июле с 10,57% в июне. Среднее значение оценок модифицированных показателей базовой инфляции составило в июле 1,6% м/м SAAR. Замедление роста цен происходит по широкому перечню потребительских товаров и услуг, компенсируя резкое ускорение роста в марте. При этом сохраняющийся разрыв между динамикой общего уровня цен и оценками показателей, характеризующих наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, указывает и на дополнительное влияние временных и разовых дезинфляционных факторов. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- ▶ Согласно наиболее актуальной информации по данным ЦБ РФ, за неделю с 16 по 22 августа снижение цен продолжилось и составило -0,15% после -0,13% за неделю с 9 по 15 августа. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 14,60% г/г (на 15 августа: 14,87% г/г). В секторе продовольственных товаров динамика цен сохранилась уровне предыдущих двух недель (-0,34% после -0,33% и -0,32%, соответственно). Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-4,13% после -3,64%). На продукты питания, за исключением плодоовощной продукции, рост цен умеренный. При этом продолжает дешеветь молочная и масложировая продукция, мясопродукты и хлебобулочные изделия дорожают умеренными темпами. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе зафиксирована дефляция – цены снизились на -0,04% (после роста на 0,02% неделей ранее). На легковые автомобили цены практически не изменились (0,01%). В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен продолжилось (-0,06% после -0,19%) за счет удешевления авиабилетов (-0,94%) и санаторно-оздоровительных услуг (-0,25%)
- ▶ Долгосрочный прогноз IHS предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 17%, в 2023 г. – 9,7%, далее к 2026 г. снизится до 4,6%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

### Платежный баланс

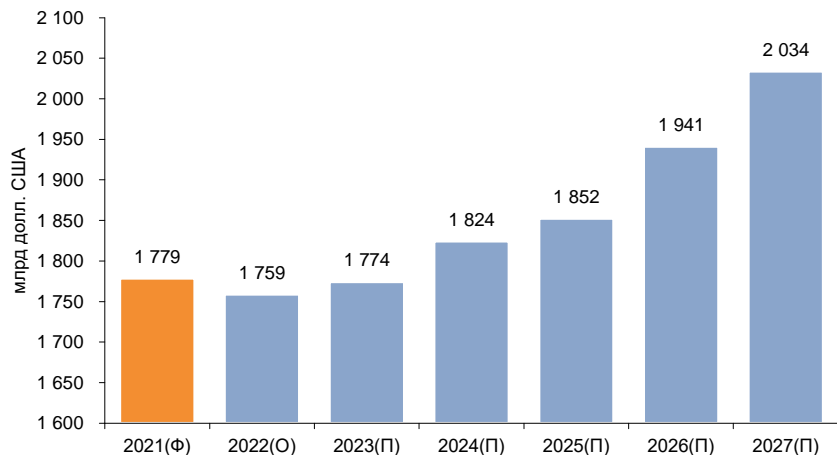
- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе-июле 2022 г. продолжил рост и составил 166,6 млрд долларов США, что более чем в 3х выше показателя соответствующего периода 2021 г.
- ▶ Ключевые агрегаты в деталях:
  - динамика текущего счета платежного баланса определялась расширением положительного сальдо совокупного баланса товаров и услуг в результате значительного роста стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимости товарного импорта;
  - суммарный дефицит остальных компонентов текущего счета платежного баланса сохранился на уровне предыдущего года;
  - положительное сальдо финансового счета сформировалось за счет как снижения обязательств перед нерезидентами, так и увеличения резервов валютных активов экономики

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
id:2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323

Страница 19 из 111

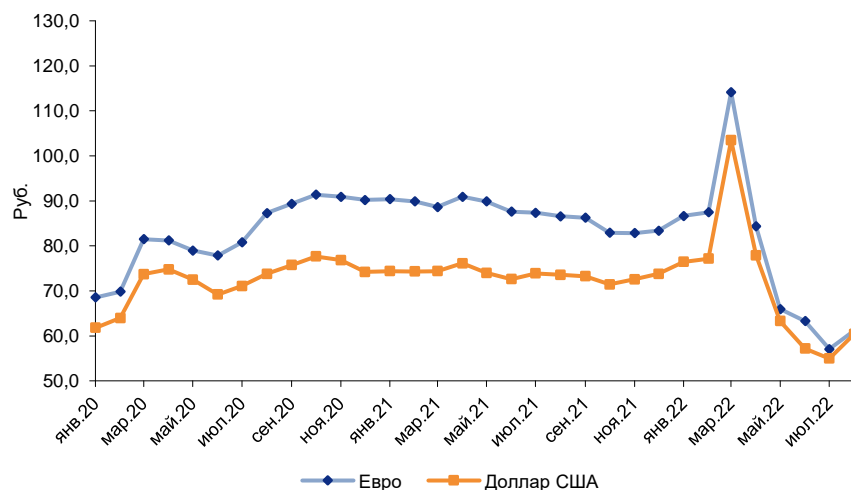
Financial  
Consulting  
Group

## Прогноз уровня ВВП России 2021-2026 гг.



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

## Курсы доллара США и евро в 2020 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

## Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно данным МЭР, тренд на снижение уровня безработицы наблюдается с начала этого года: в январе показатель снизился до 4,4%, марте и феврале - до 4,1%, в конце апреля - до 3,9%, и на таком уровне он продержался в мае и июне. На конец июля официально зарегистрированных безработных не более 0,9% от общей численности работников, при этом в первой половине июля их число сократилось еще на 5,6 тыс. чел. - до 681,4 тыс. чел., согласно заявлению вице-премьера РФ Татьяны Голиковой
- ▶ Нехватка персонала в условиях роста спроса на продукцию, улучшающемся финансовом результате и повышенных инфляционных ожиданиях ведет к «конкуренции зарплат» - существенному повышению зарплат для привлечения дефицитных новых работников и (или) удержания старых. Судя по проведенному Банком России опросу предприятий, пока этот процесс носит сегментированный характер и проявляется на уровне отдельных специальностей и предприятий. Однако зарплатные ожидания растут, как и готовность предприятий повышать зарплаты в большей степени, чем планировалось ранее

## Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, средний курс рубля к доллару в августе показал снижение после нескольких месяцев роста. В августе по сравнению с прошлым месяцем доллар вырос на 9,7% по номинальному курсу после результатов июля, где укрепление рубля составило 3,9%. Средний номинальный курс доллара в августе равнялся 60,39 руб. (против 53,97 руб. в июле), средний курс с начала года — 71,36 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в августе укрепился на 7,1% по сравнению с прошлым месяцем и составил 61,12 руб. (против 57,09 руб. в июле). Средний курс января — августа 2022 г. – 77,52 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произошедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса во 2 кв. рубль значительно укрепился, однако, в августе снова показал снижение
- ▶ По состоянию на 31 августа 2022 г. курс доллара составил 60,3677 руб./долл., а курс евро – 60,5752 руб./евро

**Согласно оценкам Банка России, после резкого ухудшения в марте экономика значительно замедлила негативную динамику. Существенное укрепление рубля в сочетании со снижением потребительской активности и инфляционных ожиданий привело к быстрому торможению роста потребительских цен в июне-июле, которое, впрочем, пока преждевременно считать устойчивым**

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323

Страница 20 из 111

Financial  
Consulting  
Group



### Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

### Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

### Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 561 кв. км
- ▶ Население: 12 692 466 чел. (на 2020 г.)
- ▶ Плотность: 4 833,36 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
- ▶ В сентябре 2020 года оборот оптовой торговли составил 2606,8 миллиарда рублей, или 95,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В январе-сентябре 2020 года – 20867,4 миллиардов и 95,1%
- ▶ Индекс производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в апреле 2020 года по сравнению с апрелем 2019 года составил 91,4 %
- ▶ За январь-июнь 2020 года количество убыточных организаций составило 3 138 или 36,1% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 1 170 791,0 млн. рублей
- ▶ На 1 сентября 2020 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 1 019 931 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты

### Транспорт

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

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323

Страница 21 из 111

Financial  
Consulting  
Group



## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки является нежилое помещение, назначение: нежилое, 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 № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования

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

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

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



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

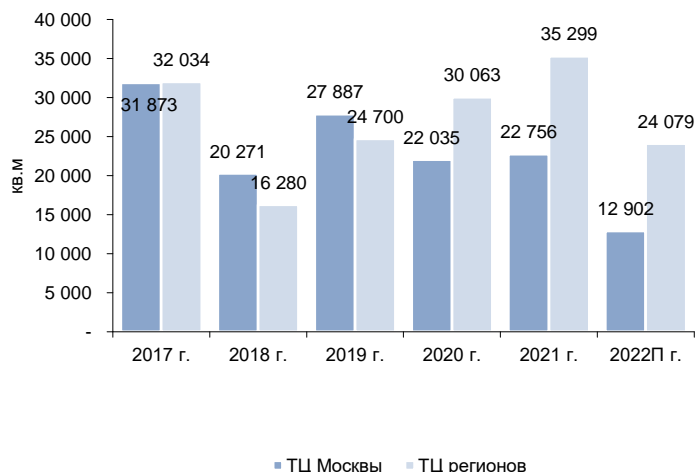
Источник: Анализ Исполнителя

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

*Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:*

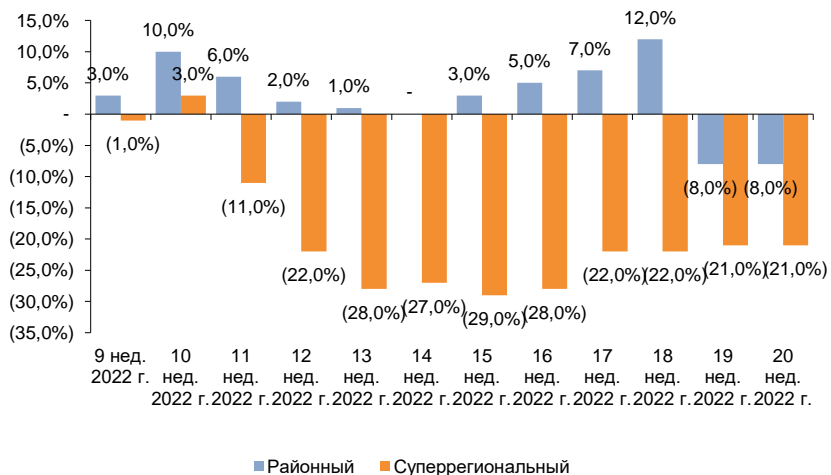
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ местоположение
  - ▶ линия застройки
  - ▶ удаленность от метро
  - ▶ наличие отдельного входа
  - ▶ площадь объекта
  - ▶ соотношение площадей
  - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - ▶ наличие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

## Средняя площадь открытых ТЦ



Источник: CBRE

## Динамика Mall Index (отражает посещаемость на 1 000 кв. м торговых площадей) в разрезе форматов



Источник: Nikollers

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

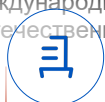
- ▶ Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, в 1 кв. 2022 г. обеспеченность торговыми площадями в 15 городах-миллионниках России оценивается в среднем в 529 кв. м/1000 жителей. По сравнению с аналогичным периодом 2019 г. данный показатель увеличился на 7,1%. Лидером по обеспеченности торговыми объектами среди российских городов остается Самара (765 кв. м/1 000 чел.). За ней следуют Екатеринбург (678 кв. м/1 000 чел.), Санкт-Петербург (576 кв. м/1 000 чел.). Такая динамика объясняется открытием в этих регионах крупных торговых объектов: в Пермском крае – торгово-развлекательных центров «Планета» (GLA) и «iMALL Эспланада» арендопригодной площадью 83 тыс. кв. м и 40,5 тыс. кв. м соответственно, в Волгограде – торгово-развлекательного комплекса «Арбуз-Молл» площадью 47 тыс. кв. м (GLA), в Республике Татарстан – крупного семейного ТРЦ Kazan Mall (GLA – 52 тыс. кв. м)
- ▶ В 1 кв. 2022 г. получили разрешение на ввод два торговых центра (GLA 27,0 тыс. кв. м), и еще два ТЦ завершили строительство (GLA 25,6 тыс. кв. м), однако состоялось открытие только одного ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м), прочие торговые объекты перенесли сроки открытий на другие даты. Согласно данным компании CBRE на начало 2022 г. общая площадь ТЦ, открытых в России, составляет порядка 744 тыс. кв. метров. При этом, в Москве объем введенных в эксплуатацию GLA-площадей вырос на 19%, а в регионах на 57%
- ▶ Новое строительство 2022 г. будет преимущественно формироваться за счет объектов меньшей площади. Средняя GLA-площадь новых проектов в Москве составит порядка 13 тыс. кв. м., в регионах - 35 тыс. кв. м. В целом, площадь ТЦ, планируемых к вводу в 2022 г., варьируется от 5 до 54 тыс. кв. м в столице и от 10 до 69 тыс. кв. м квадратных метров в других городах России

### Спрос

- ▶ В начале 2022 г. на рынке торговых центров наибольшую активность традиционно демонстрируют fashion-ритейлеры. Устойчивый спрос сохраняют представители фуд-ритейла. На долю арендаторов сегмента быстрого питания пришлось порядка 16% от общего количества совершенных сделок
- ▶ В условиях ежегодно возрастающей конкуренции одним из главных инструментов торговых центров Москвы в борьбе за своего посетителя становится уникальность пула арендаторов, оригинальные концепции

### Вакансия

- ▶ По итогам 1 кв. 2022 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1 п. п. (относительно 1 кв. 2021 г.) и составил 13,3%. Относительно предыдущего квартала показатель снизился в среднем на 0,4 п. п. за счет активного заполнения арендаторами новых ТЦ, открытых в период 2020–2021 гг., активного развития ритейлеров в начале г. (до конца февраля) и низкого объема нового предложения: в конце 1 кв. 2022 г. был открыт только один торговый ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м) в составе одноименного ЖК Discovery Park. Однако существует вероятность коррекции уровня вакансии со 2 кв. в связи с закрытием магазинов международных операторов, ушедших с российского рынка, и переводом через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00 d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323





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

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

### Коммерческие условия

► В 1 кв. 2022 г. уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно предыдущего квартала. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды в некоторых случаях увеличились: для якорных арендаторов и операторов торговой галереи площадью помещений до 50 кв. м и 500–700 кв. м в наиболее успешных и востребованных торговых центрах Москвы. Максимальные базовые ставки аренды также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и мини-якоря (до 50 кв. м) в действующих объектах с высоким трафиком и могут достигать 120–170 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов

### Прогноз

- Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Московском регионе до конца 2022 г. составит 239,1 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров будет на 33,5% ниже прошлогоднего показателя. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г.
- Уже сегодня половина строящихся в Московском регионе торговых объектов с запланированной датой открытия на 2022 г. являются торговыми центрами районного и окружного форматов.. Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. кв. м до 57,5 тыс. кв. м, что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей



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

### Ставка капитализации

Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 7,98% до 12,78%

Ставки капитализации			
Класс объектов	Среднее	Доверите Доверит	
		льный мин.	ельный макс.
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	9,65%	6,90%	12,40%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2022 г.), стр. 51	11,10%	9,05%	13,15%
<b>Среднее</b>	<b>10,38%</b>	<b>7,98%</b>	<b>12,78%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Срок экспозиции

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

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
Административные (офисные) помещения и здания	8	3	14
Торговые и развлекательные здания и помещения	7	3	12
<b>Среднее</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>14</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Уровень недозагрузки

Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 8,51% до 17,21%

Класс объектов	Среднее	Доверит Доверит	
		ельный мин.	ельный макс.
<b>Торговые помещения и здания</b>			
Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	9,60%	10,50%	11,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.07.2022 г.)	10,00%	8,00%	13,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2022 г.), стр. 50	15,22%	10,03%	21,23%
<b>Среднее</b>	<b>11,61%</b>	<b>9,51%</b>	<b>15,21%</b>

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Москве

Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник
Москва, Олонецкая улица, 24	463,4	68 000 000	146 741	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278206850">https://www.cian.ru/sale/commercial/278206850</a>
Москва, Енисейская улица, 19	323,0	40 000 000	123 839	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273400472">https://www.cian.ru/sale/commercial/273400472</a>
Москва, Широкая улица, 12	362,0	50 000 000	138 122	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/272949266">https://www.cian.ru/sale/commercial/272949266</a>
Москва, Холмогорская улица, 2К2С2	425,4	55 000 000	129 290	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275830912">https://www.cian.ru/sale/commercial/275830912</a>
Москва, проезд Дежнева, 13	445,0	68 000 000	152 809	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/277029428">https://www.cian.ru/sale/commercial/277029428</a>
Москва, Ясный проезд, 26К2	508,0	85 000 000	167 323	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269385963">https://www.cian.ru/sale/commercial/269385963</a>
Москва, Ярославское шоссе, 124	638,0	90 000 000	141 066	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/267957015">https://www.cian.ru/sale/commercial/267957015</a>
Москва, Студеный проезд, 26	430,0	120 000 000	279 070	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276959523">https://www.cian.ru/sale/commercial/276959523</a>
Москва, Ярославское шоссе, 67	947,0	150 047 534	158 445	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279097764">https://www.cian.ru/sale/commercial/279097764</a>
Москва, улица Коминтерна, 15	644,0	161 000 000	250 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278274453">https://www.cian.ru/sale/commercial/278274453</a>
Москва, Широкая улица, 29	1 004,7	284 300 000	282 970	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271440737">https://www.cian.ru/sale/commercial/271440737</a>
Москва, Белозерская улица, 11Г	3 446,1	520 000 000	150 895	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276784681">https://www.cian.ru/sale/commercial/276784681</a>
Москва, проезд Дежнева, 21	11 204,0	1 600 000 000	142 806	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269459584">https://www.cian.ru/sale/commercial/269459584</a>
Москва, улица Амундсена, 14	300,0	101 280 000	337 600	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/261856611">https://www.cian.ru/sale/commercial/261856611</a>
Москва, Ясный проезд, 19С2	1 464,0	139 900 000	95 560	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162096703">https://www.cian.ru/sale/commercial/162096703</a>
Москва, улица Красная Сосна	552,0	169 000 000	306 159	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262578781">https://www.cian.ru/sale/commercial/262578781</a>
Москва, Северодвинская улица, 21	1 287,0	179 000 000	139 083	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274008711">https://www.cian.ru/sale/commercial/274008711</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>95 560</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>337 600</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>184 811</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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



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

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

**Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Москве (продолжение)**

<b>Адрес</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Цена предложения, руб./мес.</b>	<b>Цена предложения, руб./кв. м./год</b>	<b>Источник</b>
Москва, Кольская улица, 2к4	331,0	500 000	18 127	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/277050178">https://www.cian.ru/rent/commercial/277050178</a>
Москва, улица Пришвина, 26	300,0	210 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275836468">https://www.cian.ru/rent/commercial/275836468</a>
Москва, Осташковская улица, 14С5	120,0	280 000	28 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279118883">https://www.cian.ru/rent/commercial/279118883</a>
Москва, Енисейская улица, 5	197,8	300 000	18 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/270838082">https://www.cian.ru/rent/commercial/270838082</a>
Москва, Алтуфьевское шоссе, 48к3	170,0	150 000	10 588	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/244589749">https://www.cian.ru/rent/commercial/244589749</a>
Москва, улица Пришвина, 8к2, ш. Алтуфьевское (3 км до МКАД)	153,5	200 000	15 635	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/271504009">https://www.cian.ru/rent/commercial/271504009</a>
Москва, Кольская улица, 2	331,1	500 000	18 121	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/277199038">https://www.cian.ru/rent/commercial/277199038</a>
Москва, Чермянский проезд, 7	928,0	1 000 000	12 931	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278013387">https://www.cian.ru/rent/commercial/278013387</a>
Москва, Каргопольская улица, 14К2	280,1	280 000	11 996	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/277713163">https://www.cian.ru/rent/commercial/277713163</a>
Москва, улица Искры, 17	385,0	300 000	9 351	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/197694979">https://www.cian.ru/rent/commercial/197694979</a>
Москва, Сельскохозяйственная улица, 37	218,7	352 448	19 339	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278151176">https://www.cian.ru/rent/commercial/278151176</a>
Москва, Юрловский проезд, 17С1	200,0	400 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276961022">https://www.cian.ru/rent/commercial/276961022</a>
Москва, Енисейская улица, 19	324,0	420 000	15 556	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/277448619">https://www.cian.ru/rent/commercial/277448619</a>
Москва, проезд Дежнева, 21	250,3	480 000	23 012	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278231058">https://www.cian.ru/rent/commercial/278231058</a>
Москва, Заревый проезд, 12	879,0	830 000	11 331	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278813528">https://www.cian.ru/rent/commercial/278813528</a>
Москва, Снежная улица, 20С2	120,0	120 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279091421">https://www.cian.ru/rent/commercial/279091421</a>
Москва, проезд Шокальского, 51А	174,2	210 000	14 466	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/277262070">https://www.cian.ru/rent/commercial/277262070</a>
Москва, Полярная улица, 19	152,5	265 000	20 852	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279002567">https://www.cian.ru/rent/commercial/279002567</a>
Москва, улица Молодцова, 21	130,0	275 000	25 385	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240332406">https://www.cian.ru/rent/commercial/240332406</a>
Москва, улица Летчика Бабушкина, 1К1С3, ш. Ярославское ( км до МКАД), ш. Алтуфьевское ( км до МКАД)	270,0	349 920	15 552	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278472222">https://www.cian.ru/rent/commercial/278472222</a>
Москва, проезд Русанова, 17	235,9	400 000	20 348	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276313435">https://www.cian.ru/rent/commercial/276313435</a>
Москва, улица Санникова, 17С2	510,0	470 000	11 059	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/267401674">https://www.cian.ru/rent/commercial/267401674</a>
Москва, Широкая улица, 8	345,0	599 000	20 835	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272312886">https://www.cian.ru/rent/commercial/272312886</a>
Москва, улица Плещеева, 4	450,0	650 000	17 333	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/242995573">https://www.cian.ru/rent/commercial/242995573</a>
Москва, улица Пришвина, 21	381,8	725 420	22 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274261868">https://www.cian.ru/rent/commercial/274261868</a>
Москва, улица Коминтерна, 15	645,0	774 000	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272547233">https://www.cian.ru/rent/commercial/272547233</a>
Москва, Ярославское шоссе, 2К2	327,0	800 000	29 358	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/232259699">https://www.cian.ru/rent/commercial/232259699</a>
Москва, Ярославское шоссе, 137	900,0	1 260 000	16 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274614346">https://www.cian.ru/rent/commercial/274614346</a>

<b>Минимальное значение</b>	<b>8 400</b>
<b>Максимальное значение</b>	<b>29 358</b>
<b>Среднее значение</b>	<b>17 349</b>

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

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
 d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
 Страница 28 из 111



	стр.
<b>Общая часть</b>	<b>4</b>
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	<b>13</b>
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	<b>17</b>
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология оценки</b>	<b>31</b>
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	<b>35</b>
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	<b>36</b>
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	<b>42</b>
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	<b>51</b>
<b>Приложения</b>	<b>53</b>



### Общий подход к оценке

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

### Термины и определения

#### Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

#### Подходы к оценке (ФСО №1)

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



### Виды стоимости (135-ФЗ)

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

### Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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



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

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

$$PC = CZU + 3B_{окс}/33_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/33_{окс}$  – 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 ( $3B_{окс}/33_{окс}$ )

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00

id:2645cda-5766-4773-8645-3b00c0baf323

Страница 32 из 111

Financial

Consulting

Group





### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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



### Обоснование применимости подходов к оценке

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

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

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

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

#### ▶ Доходный подход

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



## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Широкая ул., 27

Объект-аналог №2: Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 22

Объект-аналог №3: Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 15

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки

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

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Широкая ул., 27	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 22	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 15
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2 926,8	1 004,7	2 876,0	1 757,5
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	255,0
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	1 004,7	2 576,0	1 502,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	300,0	-
<b>Тип объекта</b>	встроенно-пристроенное помещение	отдельстоящее здание	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение
<b>Этаж расположения</b>	1-2 этажи, подвал	1 этаж	1-2 этажи	1 этаж, цоколь
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	14.10.2022	14.10.2022	14.10.2022	14.10.2022
<b>Цена за объект, руб., с НДС</b>		284 300 000	580 000 000	250 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>		282 970	201 669	142 248
<b>Контакты</b>		+7 (966) 138-57-45	+7 (985) 401-62-62	+7 (985) 338-38-83
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271440737/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271440737/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271244491/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271244491/</a>	<a href="https://moscowbrokers.ru/commercial_realty/rental_business/realty2251/">https://moscowbrokers.ru/commercial_realty/rental_business/realty2251/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: \* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

1244491/  
Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323

Страница 36 из 111

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>282 970</b>	<b>201 669</b>	<b>142 248</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	14.10.2022	14.10.2022	14.10.2022	14.10.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(12,05%)	(12,05%)	(12,05%)
<b>Местоположение</b>	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Широкая ул., 27	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуньевское ш., 22	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 15
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Ближайшее метро</b>	в 1,3 км от м. Бабушкинская	900 м от м. Медведково	1,5 км от м. Отрадное	1,3 км от м. Бабушкинская
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности	в транспортной доступности
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		(7,0%)	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(12,8%)	(12,8%)	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 926,8	1 004,7	2 876,0	1 757,5
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(14,0%)	-	(7,0%)
<b>Тип объекта</b>	встроенно-пристроенное помещение	отдельностоящее здание	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		(3,0%)	-	-
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	255,0
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	1 004,7	2 576,0	1 502,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	300,0	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(11,0%)	(10,0%)	(9,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00

d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323

Страница 37 из 111

Financial

Consulting

Group



## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>149 843</b>	<b>139 198</b>	<b>105 878</b>
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>149 843</b>	<b>139 198</b>	<b>105 878</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торговлю), %</i>		47,8%	22,8%	16,0%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,164	0,345	0,491
<b>Удельное значение, руб./кв. м с НДС</b>		<b>124 586</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>		<b>364 639 000</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, без НДС</b>		<b>303 866 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

### Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты, которые использовались в качестве объектов-аналогов, представлены к продаже с сопоставимыми условиями относительно Объекта оценки, корректировка на особые условия не применялась
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки

- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлении ценах предложений. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, АВМ-Group, от 01.01.2022 г., стр. 53). Таким образом, коэффициент поправки на тип цены составил минус 12,05%

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся между ТТК и МКАД, располагаются в Северо-восточном административном округе г. Москвы, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей жилой застройкой, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** Объект оценки и объекты-аналоги расположены в различной доступности от метро, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2022 г., стр. 54). Расчет корректировки приведен в таблице далее

### Корректировка на удаленность от метро

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ближайшее метро	в 1,3 км от м. Бабушкинская	900 м от м. Медведково	1,5 км от м. Отрадное	1,3 км от м. Бабушкинская
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности	в транспортной доступности
Коэффициент		0,93	1,00	1,00
<b>Корректировка, %</b>		<b>-7,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на 1-ю линию застройки:** Объект оценки и объект-аналог №3 расположены на 1-й линии застройки некрупной второстепенной улицы, а объекты-аналоги №1 и №2 расположены 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 01.01.2022 г., стр. 55). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила минус 12,8%, рассчитанная следующим образом:  $(1,09/1,25-1)*100\%$
- ▶ **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 01.01.2022 г., стр. 52). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения в г. Москве имеет следующий вид:  $Y = 1,853 * X^{-0,141}$ . 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	1 004,7	2 800,0	1 757,5
Удельная цена	0,60	0,70	0,61	0,65
<b>Корректировка, %</b>		<b>-14,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-7,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 представляют собой встроенно-пристроенные нежилые помещения свободного назначения, а объект-аналог №1 – отдельностоящее здание свободного назначения, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2022 г.). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 5%, рассчитанная следующим образом:  $(0,97-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидki для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 331, табл. 283, данные по состоянию на февраль 2022 г.)
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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 0,76
- ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,90
- ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,79

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Общая площадь, кв. м	2926,8	1 004,7	2 800,0	1 757,5
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	255,0
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	1 004,7	2 500,0	1 502,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	300,0	-
Доля помещений в подвале	0,46	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,15
Доля помещений на 1-м этаже	0,51	1,00	0,89	0,85
Доля помещений выше 1-го этаже	0,04	0,00	0,11	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,76			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,90			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,89	1,00	0,99	0,97
<b>Корректировка, %</b>		<b>-11,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-9,0%</b>

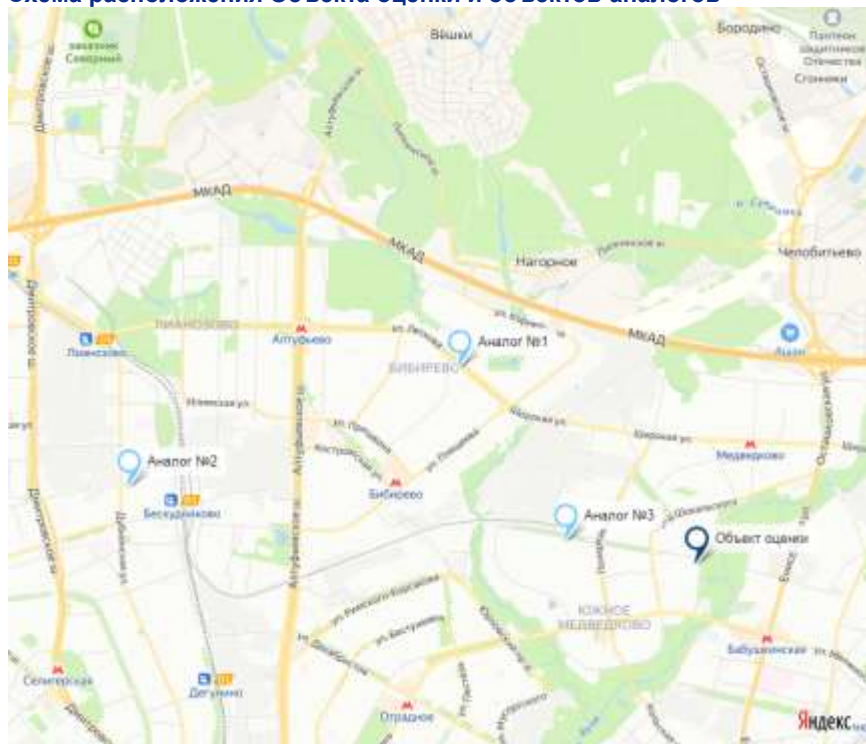
Источник: Анализ Исполнителя

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





## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Москва, ул. Лескова, 26А

Объект-аналог №2: Москва, СВАО, р-н Восточное Дегунино, Дубнинская ул., 32

Объект-аналог №3: Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 21

## Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям


### Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 2 926,8 кв. м
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком

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

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

## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, ул. Лескова, 26А	Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дубнинская ул., 32	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 21
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2 926,8	400,0	323,00	130,0
<b>Этаж расположения</b>	условно 1-й этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Тип объекта</b>	встроено-пристроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<b>Наличие витринных окон</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Дата предложения</b>	14.10.2022	14.10.2022	14.10.2022	14.10.2022
<b>Условия аренды</b>	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
<b>Ставка аренды, руб./мес, с НДС</b>		1 000 000	736 000	275 000
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		30 000	27 344	25 385
<b>Контакты</b>		+7 (495) 925-93-56	+7 (966) 047-12-30	+7 (906) 795-49-75
<b>Источник*</b>		<a href="https://moskva.vsn.ru/for-rent-free-appointment/67464539-1000000-rub-ul-leskova">https://moskva.vsn.ru/for-rent-free-appointment/67464539-1000000-rub-ul-leskova</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276">https://www.cian.ru/rent/commercial/276</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240332406/">https://www.cian.ru/rent/commercial/240332406/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

\* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
Страница 42 из 111

Financial  
Consulting  
Group



Расчет арендной ставки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>30 000</b>	<b>27 344</b>	<b>25 385</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		30 000	27 344	25 385
<b>Дата предложения</b>	14.10.2022	14.10.2022	14.10.2022	14.10.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(12,45%)	(12,45%)	(12,45%)
<b>Местоположение</b>	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, ул. Лескова, 26А	Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дубнинская ул., 32	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 21
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Ближайшее метро</b>	в 1,3 км от м. Бабушкинская	1,55 км от м. Бибирево	2,25 км от м. Селигерская	2,43 км от м. Бибирево
<i>Удаленность от метро</i>	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(18,0%)	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 926,8	400,0	323,0	130,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
<b>Тип объекта</b>	встроенно-пристроенное помещение	встроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		5,4%	-	5,4%

Источники: Анализ Исполнителя



## Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Этаж расположения</b>	условно 1-й этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Соотношение площадей:</b>				
Площадь подвала, кв. м		-	-	-
Площадь цоколя, кв. м		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 926,8	400,0	323,0	130,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м		-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год</b>		<b>22 700</b>	<b>23 939</b>	<b>23 424</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю с учетом корректировки на торг, %</i>		35,9%	12,5%	17,9%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,170	0,489	0,341
<b>Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>23 553</b>		

Источник: Анализ Исполнителя

## Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду помещений

Этаж расположения	Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Ставка аренды для помещений 1-го этажа, руб./кв. м/год, с НДС	Корректировка на этаж	Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Потенциальный валовый доход, руб./год, с НДС
2 этаж	105,8	94,2	23 553	0,97	22 847	2 151 286
1 этаж	1 483,3	1 320,1	23 553	1,00	23 553	31 093 516
Подвал	1 337,7	1 190,6	23 553	0,75	17 665	21 031 043
<b>Итого</b>	<b>2 926,80</b>	<b>2 546,30</b>				<b>54 275 845</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323

Страница 44 из 111

Financial  
Consulting  
Group



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки и аналогов рассчитывалась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, корректировка на особые условия не применялась
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2022 г., стр. 53). Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 12,45%

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в Северном и северо-восточном административных округах г. Москвы, располагаются в соседних районах, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей жилой застройкой, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2022 г., стр. 54). Все объекты-аналоги, как и Объект оценки, расположены в транспортной доступности от метро, корректировка не применялась

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №2,3 расположены на 1-й линии второстепенных улиц, а объект-аналог №1 – на 1-й линии магистральной улицы, в связи с чем требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2022 г.). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 18,0%, рассчитанная следующим образом:  $(0,82-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** по данным поэтажного плана по состоянию на 01.03.2006 г., Объект оценки имеет несколько входных групп. Объекты-аналоги также имеют несколько входных групп (по данным представителей продавцов и поэтажной экспликации в объявлениях), в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** у оцениваемого объекта оценивается площадь условно 1-го этажа. Помещение представляет собой торговое помещение, смешанной планировки. Помещение можно сдавать несколькими блоками с отдельными входами (согласно данным поэтажной экспликации и данным осмотра, оцениваемое помещение имеет несколько входных групп). Таким образом, возможны разные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объект-аналог №2 представляют собой встроенно-пристроенные нежилые помещения свободного назначения, а объекты-аналоги №1 и №3 – встроенные помещения, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2022 г.). Корректировка для аналогов №1 и №3 составила плюс 5,4% рассчитанная следующим образом:  $(0,97/0,92-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на этаж:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 332, табл. 285, данные по состоянию на февраль 2022 г.)



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

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

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

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

## Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 926,8	400,0	323,00	130,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 926,8	400,0	323,0	130,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,75			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,97			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** здания, в которых расположены Объект оценки и объекты-аналоги, находятся в сопоставимом инженерно-техническом состоянии, следовательно не требуется применение корректировки



## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

- ▶ Расчет арендной ставки представлен ранее
- ▶ Удельный базовый показатель справедливой стоимости арендной ставки 1 кв. м был рассчитан для помещений 1-ого этажа общей площадью 1 483,3 кв. м. Для перехода к удельным показателям справедливой стоимости остальных помещений Исполнитель использовал корректировки на этаж расположения
- ▶ Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 332, табл. 285, данные по состоянию на февраль 2022 г.):
  - Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,75
  - Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,97
  - Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,79
- ▶ При расчете ПВД также учитывалась арендопригодная площадь объекта. Данный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2022 г.). Доля арендопригодной площади в торговых зданиях и помещениях, построенных до 1992 г., составляет 0,89

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2022 г., стр. 58, табл. 11). Средняя величина процента недозагрузки для объектов формата стрит-ритейл в г. Москве составляет 12,52%

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- ▶ Действительный валовый доход составил 47 480 510 руб./год с НДС (54 275 845 \* (1-12,5%))

## Прогноз расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СПК-2021, стр. 105, табл. 60), к операционным расходам относятся: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. В связи с этим, при расчете операционных расходов Исполнителем из состава операционных расходов были выделены коммунальные и эксплуатационные расходы
- ▶ В рамках данного анализа к расчету принимается величина операционных и эксплуатационных расходов для помещений торгового назначения класса С. Операционные расходы (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных затрат) составили 1 895 руб./кв. м с НДС (6 105 – 4 210), общая сумма операционных расходов составила 5 546 286 руб. в год (1 895 руб./кв. м \* 2 926,8 кв. м)

### Операционные расходы для помещений свободного назначения класса С

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	2 926,8
Операционные расходы, руб./кв. м с НДС	6 105
Эксплуатационные расходы (с учетом коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС	4 210
Операционные расходы (без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов), руб./кв. м с НДС	1 895
<b>Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов), руб. с НДС в год</b>	<b>5 546 286</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

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

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки среднее значение за последние 3 месяца доходности рублевых гособлигаций РФ. Средняя доходность по ним составила 8,69%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,63%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 01.01.2022 г., стр. 59). Средний срок экспозиции для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в Московском регионе составляет 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,35%

## Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	Размер премии за риск				
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1	
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	2	-	1	-
Взвешенный итог		5	4	-	4	-
Сумма		13				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,63				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>1,63%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
Страница 48 из 111





- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,67%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,69%
Премия за специфический риск	1,63%
Премия за низкую ликвидность	4,35%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>15,67%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$  - норма возврата капитала
- $R$  - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- $k$  – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 33 года (2022 год – 1989 год). Соответственно, оставшийся срок равен 67 лет (100 лет – 33 года)
- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,000912%

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	1989
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2022
Оставшийся срок службы, лет	67
Ставка дисконтирования, %	15,67%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,000912%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2024 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

## Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- ▶ Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г., стр. 71, таб. 35) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 9,6% до 12,4%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 11,67% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,69%
Премия за специфический риск	1,63%
Премия за низкую ликвидность	4,35%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>15,67%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000912%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>11,67%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовой доход	54 275 845
Недозагрузка, %	12,5%
Действительный валовой доход	47 480 510
Операционные расходы	5 546 286
Чистый операционный доход	41 934 224
Ставка капитализации, %	11,67%
<b>Справедливая стоимость, руб. с НДС</b>	<b>359 408 000</b>
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>	<b>299 507 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
<b>Общая часть</b>	<b>4</b>
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	<b>13</b>
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	<b>17</b>
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	<b>30</b>
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам</b>	<b>52</b>
<b>Приложения</b>	<b>53</b>



Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	303 866 000	0,5	
Доходный	299 507 000	0,5	
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>301 690 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

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

**301 690 000 (Триста один миллион шестьсот девяносто тысяч) рублей, без НДС, округленно.**



	стр.
<b>Приложения</b>	
1. Декларация качества оценки	54
2. Список используемой литературы	55
3. Полисы страхования ответственности	56
4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	57
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	58
6. Фотографии Объекта оценки	59
7. Копии предоставленных документов	65
8. Информация из сети Интернет	98
9. Дополнительные материалы и расчеты	105



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



Генеральный директор  
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭР, <http://www.economy.gov.ru>)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru/>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Сборник рыночных корректировок, под ред. Яскевича Е. Е., СПК, 2021 г., Москва
- ▶ Рыночные данные Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>). Корректировки коммерческой недвижимости от 01.07.2022 г.
- ▶ Интернет-портал «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2022, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2021 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2022, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2021 г. Нижний Новгород



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/20156/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525553.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ООО "Группа Финансового Консультирования" 091147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901021	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,</b>	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует).	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность оценщика по договору страхования, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующим требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО "Группа Финансового Консультирования"	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Бюро АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5813/21Н от «17» мая 2021 г.	

Договор (Перенесенный/Включенный): 0991R/776/20156/21  
 Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

<b>ПОЛИС №0991R/776/10613/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва		18 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10613/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525553.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590609645632	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,</b>	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует).	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательным, возмещающим издержки причинение ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрибрателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности за причинением которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлен претензии;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, которые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.</li> </ul>	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»	
		
Систерова Наталья Николаевна	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Ущербная, коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0804/20 от 01.04.2020 г.	

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
 d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323

Страница 55 из 111

Financial

Consulting Group





Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
Страница 56 из 111







Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
Страница 57 из 111



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



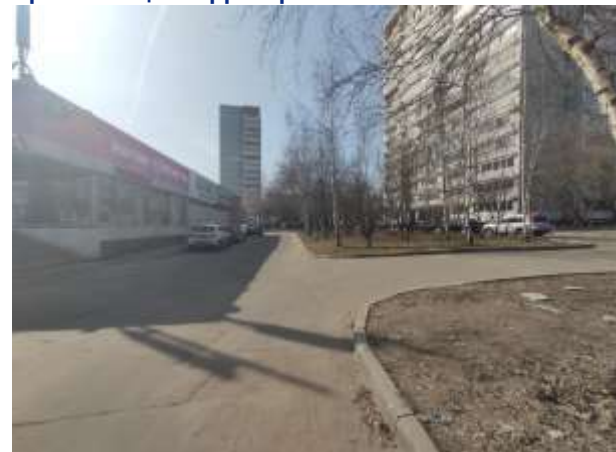
Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Информационный указатель



Входная группа



Входная группа



Входная группа



Входная группа (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
Страница 60 из 111



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
Страница 61 из 111



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



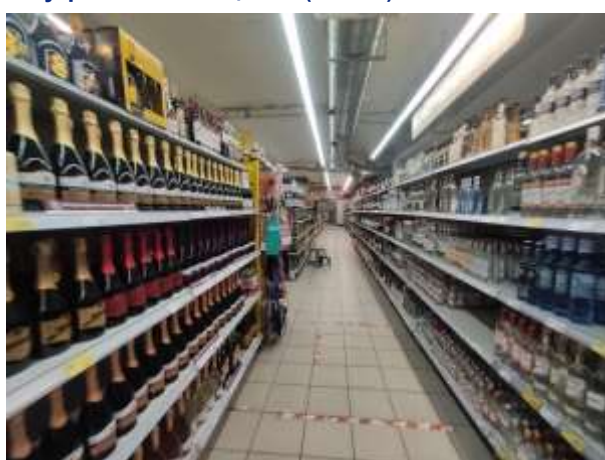
Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
Страница 62 из 111



Внутренние помещения (1 этаж)



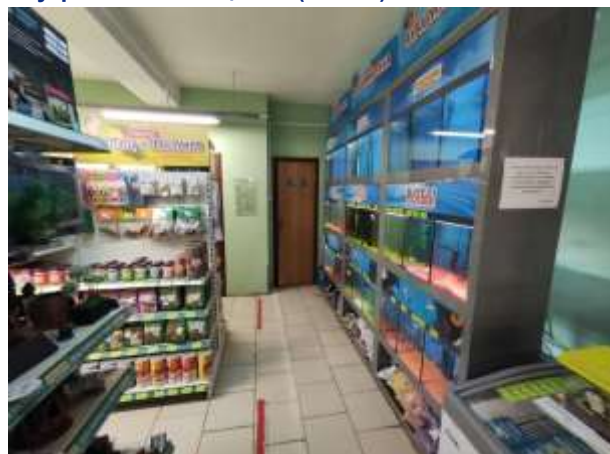
Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
Страница 63 из 111



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

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение			
объект недвижимости			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>14.04.2020 № 99/2020/324918438</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>77:02:0004008:4817</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:02:0006004
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 139191, Инвентарный номер: 3132/
Адрес:	г.Москва, ул.Сухонская, д.7А
Площадь:	2926,8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	131175634,57

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
Страница 64 из 111

Financial  
Consulting  
Group





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

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>14.04.2020 № 99/2020/324918438</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>77:02:0004008:4817</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимость "АКТИВО ШЕСТЬ"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77:02:0004008:4817-77/002/2017-14 от 22.12.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	05.06.2017	
	номер государственной регистрации:	77:02:0004008:4817-77/009/2017-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.04.2017 по 15.04.2027 года включительно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475	
	основание государственной регистрации:	Договор от 25.04.2017 №МеФ_с/26568/17	
3.1.2.	вид:	Доверительное управление, г.Москва, ул.Сухонская, д.7А, кад.№ 77:02:0004008:4817, Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 926, 8 кв.м., этаж: подвал, 1, 2	
	дата государственной регистрации:	22.12.2017	
	номер государственной регистрации:	77:02:0004008:4817-77/002/2017-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.06.2017 по 31.12.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "АКТИВО ШЕСТЬ" от 02.05.2017; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 21.11.2017 №Т1-53-22-02/49834	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	



8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Привопризнания в сведениях о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. № 915

форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ Северо-Восточное ЦУМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 1231/8. Литер -  
по состоянию на 1.04.2004 г.

Информация по зданию (строению)

этажом

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	25323		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., проезд, ул., бульвар и т.п.)	Орловская ул.		
Этаж	7А	Корп.	- Строение -
Функциональное назначение	желез.		
Площадь с левеем, всего (кв.м.)	9759,9	Количество квартир	129
кроме того площадь (кв.м.): в т.ч.	2903,2	Материал стен	блочные
напольных клеток	416,0	Год постройки	1989
технического подполья технического этажа	1063,5	Этажность (без учета подвальных этажей)	16
всп. этаж	101,7	Лифтовые этажи	1, в т.ч. технического
других помещений	1322,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2394,2
Площадь застройки (кв.м.)	2407	Пояснение архитектора	нет
Водоотводящая площадь (кв.м.)	3652,8	Навесная площадь (кв.м.)	2526,8

Описание объекта права: нежилая

Кадастровый номер № -

Выявлено правообладателя (ФНО для физического лица)	ООО "С-Центр" площадь 2186,6 кв.м		
Этаж/этажи	этажи		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Пристроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	2926,8	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	3926,8
Навесная площадь (кв.м.)	-	Навесная площадь (кв.м.)	2526,8

Характеристики объекта недвижимости в соответствии с поэтажным планом

Инициалы: Фролов Л.С. 19.04.2006 Подпись

Инициалы: Митяева О.Э. 19.04.2006 Подпись



Экспликация от 28.06.2013 г.

Северо-Восточное ТЭТИ  
ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

По адресу: Суровская ул., 7А стр. 1

Поменяние N I Тип: Торговое Последнее обследование 1.03.2006  
Распространение префекта от 14.03.2005 N 142-СН ф.25

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

По адресу: Суровская ул., 7А стр. 2

Поменяние N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогаг. использ. (с коэф.)			Высо-та
			всего	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
	32	умывальная	5,3		5,3		торгов.	320
	33	душевая	5,7		5,7		торгов.	320
	34	душевая	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			



02 22 13 0006434



По адресу: Сухонская ул., 7А

стр. 3

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

ф.25

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

По адресу: Сухонская ул., 7А

стр. 4

Помещение N I (гидропомещение)

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

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

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		
			в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.
2	1	лаборатория	37,6	37,6				торгов.
	2а	лаборатория	40,9	40,9				торгов.
	2б	пом. подсобное	4,5		4,5			торгов.
	3	кабинет	14,5	14,5				торгов.
	4	коридор	5,6		5,6			торгов.
Итого по помещению			105,8	93,0	12,8			
--- Новые помещения всего			105,8	93,0	12,8			
в т.ч. Торговые			105,8	93,0	12,8			
Итого			2926,8	1813,6	1113,2			
--- Новые помещения всего			2926,8	1813,6	1113,2			
в т.ч. Торговые			1867,5	1168,7	698,8			
Особняки			664,2	644,9	39,3			
Прочие			395,1		395,1			

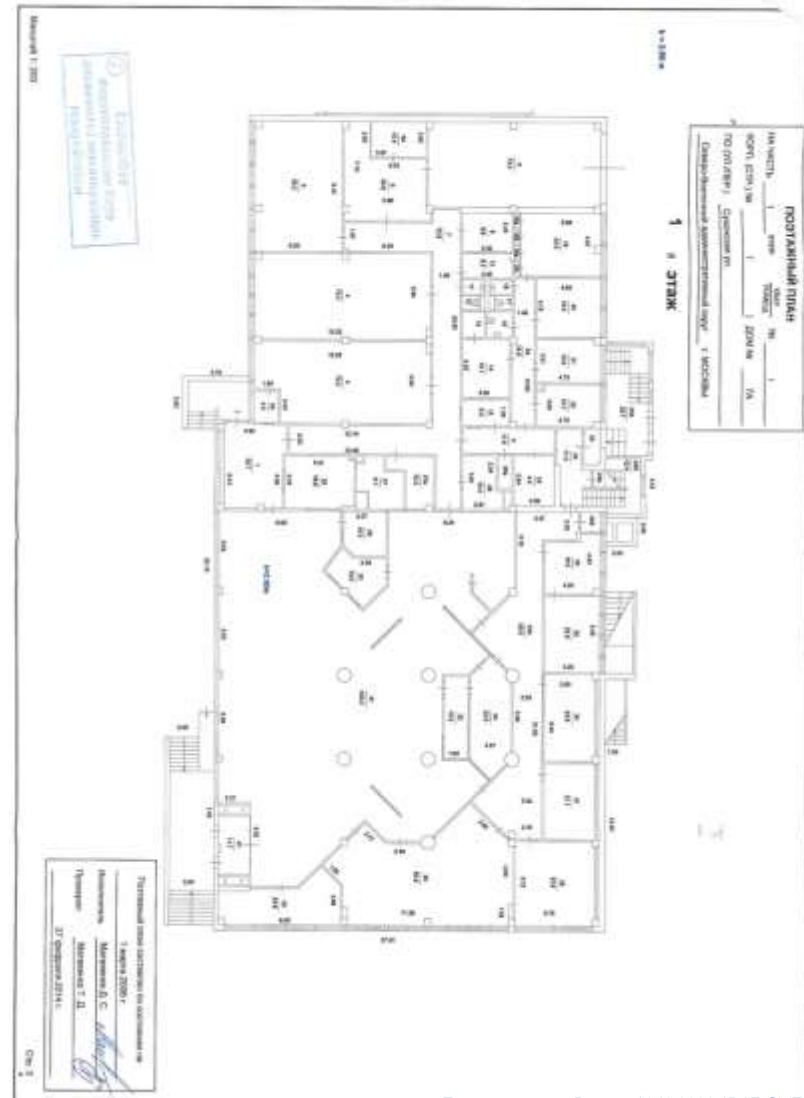
Проверено, пронумеровано и  
 описано печать 2 листов

Бюро  
 Федеральное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

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



Поэтажный план по состоянию на 01.03.2006 г.



Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
 d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
 Страница 72 из 111





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



**ДОГОВОР № МсФ\_с/26568/17**

г. Москва «25» апреля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР», ОГРН 102770279369 ИНН 7709164114, местонахождение (адрес): г. Москва, ул. Сухоутская, дом 7А, в лице Директора Карповича 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. Дашинского, д.185, в лице Зайтцева Виталия Васильевича, 08.11.1983 г.род. место рождения — гор. Нижний Тагил Свердловской обл., экз — мужской, гражданство — Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации серии 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, в-д Юго-Запад 38, в. 1 кв. 405, действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности 23АА6947377 от «28» февраля 2017г., в регистре №7-1277, удостоверенной Мазурной Галиной Георгиевной, нотариусом Краснодарского штатного округа, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

имеющие между собой при совместном уведомлении «Стороны», считая достигнутым соглашение обо всех существенных условиях, заключили договор аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Арендодателя, именуемый в дальнейшем «Данное», о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

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

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте содержатся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости Северо-Восточного ТЫТН г. Москва по состоянию на «28» июня 2017 г.

1.3. Объект будет использоваться Арендатором для организации розничной торговли продовольственными товарами, а также иными сопутствующими смежными группами товаров, в том числе замороженной и сплитованной 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, с возможностью.

1.5. Арендатор уведомлен о том, что Объект обременен залогом в пользу Акционерного общества с ограниченной ответственностью «Флора-Москва», ИНН: 7744000197, и нем в Едином государственном реестре недвижимости №77:02:0004008:4817-77002/2017-1. Арендодатель гарантирует предоставление Арендатору оригинала указанного согласия. Залогодержатель на передачу Объекта в аренду на предусмотренных настоящим Договором условиях в течение 10 дней после подписания Договора.

**2. ЗАЯВЛЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ, ГАРАНТИИ**

2.1. Арендодатель гарантирует Арендатору в следующих обстоятельствах, имеющих значение для Арендатора, на которых Арендатор желает при заключении Договора и на которых будет полагаться

Арендодатель: *[Подпись]*  
 Арендатор: *[Подпись]*

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

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
 d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323

Страница 73 из 111



<p>при исполнении Договора:</p> <p><b>2.1.1.</b> Объект в течение всего срока аренды будет обеспечен коммунальными услугами, необходимыми для его предоставления, в объемах, указанных в п.4.1.3 Договора. Имелась техническая и юридическая возможность для обеспечения Объекта коммунальными услугами и указанных объемах, о чем У Арендодателя имеются подтверждающие документы. У Арендодателя заключены и в скором времени будут заключены договоры с обслуживающими нормальную эксплуатацию Объекта и здания организациями (договора энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления и кондиционирования), не имеется и не будет иметься законности по оплате коммунальных услуг.</p> <p><b>2.1.2.</b> Объект в течение всего срока аренды будет обеспечен исправными системами инженерных коммуникаций, позволяющими обеспечивать Объект коммунальными услугами и указанными в Договоре объемами. В случае отсутствия систем водоотведения будет обеспечено устройство канальных емкостных систем в необходимых объемах.</p> <p><b>2.1.3.</b> Здание в течение всего срока будет находиться в надлежащем техническом, санитарно-эпидемиологическом состоянии, будет соответствовать требованиям законодательства в области пожарной безопасности.</p> <p><b>2.1.4.</b> Объект в течение всего срока аренды будет обеспечен пешеходными путями в ОЗБСку, зоне парковки/въезда. Будет иметься свободный доступ в Объект, зонами общего пользования, зоны парковки/въезда. К Объекту прилагает автоподъезд.</p> <p><b>2.1.5.</b> Объект на момент подписания Договора не обременен, свободен от долгов (за исключением образования задолгов), не подлежит изъятию, в залоге и под запретом (арестом) на исполнение обязательств перед третьими лицами, не является предметом залога, ипотеки, аренды, не является объектом административно-исполнительных обязательств культурного наследия, свободен от любых прав третьих лиц и иных обременений, не оговоренных в Договоре, право Арендодателя на Объект не оспаривается, отсутствуют основания для изъятия права Арендодателя.</p> <p><b>2.1.6.</b> В течение всего срока аренды не будут предъявлены претензии, заявления взыскать, а равно отсутствуют основания для предъявления претензий и взыскания исков и взысканий с поручителем/поручителя, реконструирующей Объект, инвестированной до завершения Договора.</p> <p><b>2.1.7.</b> На момент заключения Договора Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Договора ВАРМ (МКИ) № 15889 купли-продажи имущества от "22" июня 2001 г. со Службой государственного земельного кадастра и регистрации (СЗУК) во Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Едином государственном реестре недвижимости) «03» сентября 2001г; сведения запись регистрации №77-01/02-005/2001-2758. На момент заключения Договора Объект учтен на балансе Арендодателя.</p> <p><b>2.1.8.</b> Арендодатель не является и/или не связан с любой из сторон, банкротства, ликвидации, не имеет иррегулярной по осуществлению хозяйственной деятельности, имеет необходимые финансовые ресурсы для исполнения обязательств, самостоятельная организация юридическое лицо принадлежит уставом и в юридическом лице не утверждалась внутренние документы, регулирующие деятельность органов управления юридического лица, трудовой договор единственного исполнительного органа юридического лица не содержит оговоренной компетенции, которая закреплена в уставе.</p> <p><b>2.1.9.</b> Арендодатель не представил в Единый государственный реестр недвижимости заявление о национальности государственной регистрации по месту, прекращении, ограничении права и обременения Объекта без его личного участия.</p> <p><b>2.1.10.</b> На момент заключения настоящего Договора Объект аренды соответствует требованиям законодательства в государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (справки) алкогольной продукции.</p> <p><b>2.1.11.</b> Объект в течение всего срока аренды будет соответствовать требованиям законодательства об</p>
--





Договор аренды недвижимого имущества № АИФ. с/26368/17 от 25.04.2017г., стр. 3.

<p>интерпретационной безопасности (целостности объекта), соблюдение которых обеспечивается силами и за счет Арендодателя.</p>
<p><b>3. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА, ПОДГОТОВКА ОБЪЕКТА</b></p>
<p><b>3.1.</b> Арендодатель обязан передать Объект Арендатору в течение 3 дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи, подписанному уполномоченными представителями сторон.</p> <p><b>3.2.</b> В Акте приема-передачи отражается площадь Объекта, техническое состояние Объекта на момент передачи, его местоположение, при наличии таковыя, необходимость ремонта, состояние оборудования, системы отопления, водоснабжения, кондиционирования и т.д., наличия приборов учета, количество передаваемых Арендатору газифицированных линий и их длина, состав передаваемой Арендатору документации на Объект, состав инженерных систем и документация к технологическим приспособлениям и электрическому, состав технологических установок и документация к подключению к топливной сети, а также учет электрической и тепловой энергии.</p> <p><b>3.3.</b> Объект передается в текущем состоянии. Учетом и ведением Арендатор осуществляет самостоятельную работу для оценки Объекта и использованию в соответствии с его целевым назначением, выданные при передаче Объекта ведомости не являются основанием для передачи Объекта в аренду.</p> <p><b>3.4.</b> Арендатор вправе проводить в Объекте подготовительные работы для подготовки Объекта к использованию в соответствии с технологией торгово-сервисной деятельности Арендатора. Стороны признают, что подготовительные работы по Договору должны включать любые строительные и отделочные работы в Объекте, которые необходимы для достижения необходимого 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 всех установленных в Объекте в соответствии с технологией торгово-сервисной деятельности Арендатора. Арендодатель обязуется составить сметные расчеты Арендатору процентов и/или расходов документально. Утвержденный расчет стоимости ремонтных работ (УСР) и смету либо предоставить мотивированные возражения. Арендодатель дает согласие на производство (осуществление Арендатору) указанных видов работ, в том числе, но не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Объекта, установка дверей внутри Объекта, установка пылевых устройств на системах вентиляции (диффузоры, тонны), установка окон-систем, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, отделочных работ, необходимых Арендатору, замену интерьерных окон на первом этаже всего Здания, в котором размещен Объект, замену входной группы в Здание. Арендодатель обязуется составить, представленный Арендатором сметный расчет либо предоставить мотивированные возражения в течение 7 (семью) рабочих дней с даты предоставления сметного расчета Арендодателю. В случае отсутствия ответа и/или не предоставления мотивированных возражений и указанного срок — сметный расчет считается согласованным Арендодателем.</p> <p><b>3.5.</b> По составе всех инженерных коммуникаций (сети электроснабжения, тепло, холод, водоснабжения и канализации) Стороны обязуются оформить на срок аренды акты разграничения эксплуатационной ответственности (АРЭО), в которых индивидуально определять границы эксплуатационной ответственности Арендатора и Арендодателя.</p> <p><b>3.6.</b> Возврат (передача) Объекта Арендатором Арендодателю осуществляется в следующем порядке: Арендатор уведомляет Арендодателя о дате и времени передачи Объекта путем направления письменного уведомления или — вручая уведомление 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 (и при каких обстоятельствах не вправе отказаться принять возращаемый Арендатором Объект после прекращения Договора.</p>





Договор аренды недвижимого имущества № АИФ. с/26368/17 от 25.04.2017г., стр. 3.



<p>Положения данного пункта применяются в случае, если инициатором передачи Объекта выступает Арендодатель.</p> <p>4.7. В случае если Арендодатель не явится в указанную дату и время для получения Объекта либо откажется от подписания акта приема-передачи, Арендатор вправе в одностороннем порядке составить акт возврата Объекта.</p> <p>В течение 3 (трех) дней с даты составления акта возврата Объекта Арендатор направляет три экземпляра оригинала данного акта Арендодателю записным заказом, в соответствии с данным актом - посредством электронной почты по адресу, указанному в Договоре.</p> <p>Два подписанных экземпляра оригинала акта должны быть направлены Арендодателем Арендатору в течение 3 (трех) дней с момента его получения Арендодателем.</p> <p>При этом неподписание Арендодателем акта приема-передачи не свидетельствует о прекращении аренды отношений и неисполнении Арендатором обязательств по возврату Объекта.</p> <p>В этом случае с момента фактического прекращения пользования Арендатором Объектом и составления Арендатором в одностороннем порядке акта возврата Объекта прекращаются обязательства Арендатора по уплате арендной платы, по содержанию Объекта и исполнению поставленных в нем обязательств, предусмотренных Договором и актом.</p> <p>Положения данного пункта применяются в случае, если Арендатор уклонился от подписания Акта.</p> <p>4.8. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Объект в учтенном состоянии износа и всех неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в Объекте с согласия Арендодателя.</p>
<p><b>4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b></p>
<p>4.1. Арендодатель обязуется:</p> <p>4.1.1. Передать Арендатору Объект во владение и пользование в порядке и на условиях Договора.</p> <p>4.1.2. Обеспечить безответственное пользование Арендатором Объекта на условиях Договора, не ограничивать законные права Арендатора по своему использованию Объекта, и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению.</p> <p>4.1.3. Обеспечить Объект коммунальными услугами и объемами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>максимальная электрическая мощность 160 кВт;</li> <li>водоснабжение 2,25 м<sup>3</sup>/сут;</li> <li>канализация хозяйственная 2,25 м<sup>3</sup>/сут;</li> <li>горячее водоснабжение 0 м<sup>3</sup>/сут;</li> <li>тепловой нагрузки 100 кВт на 1м<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Предоставляет Арендатору техническую помощь, акты размерности базисной принадлежности и эксплуатационной ответственности с целью организации, модернизации, что является технической необходимостью обеспечить Объект коммунальными услугами в указанных объемах.</p> <p>4.1.4. Заранее и своевременно проинформировать договоры и обеспечивающими нормальную эксплуатацию Объекта организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления), надлежащим образом оповещать их о результатах.</p> <p>4.1.5. Арендодатель не вправе ограничивать или приостанавливать пользование Арендатором коммунальными услугами.</p> <p>4.1.6. Обеспечить безопасную эксплуатацию сетей инженерных коммуникаций, находящихся в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя.</p> <p>4.1.7. В случае отсутствия случаев возмещения обеспечить устройство лицевых счетных систем и объема, достаточных для обеспечения Объекта.</p>



  
 Договор аренды недвижимого имущества № М/Ф\_с/26368/17 от 25.04.2017г., стр. 4

<p>4.1.8. Применять все разумные усилия для предотвращения любых нарушений в предоставлении коммунальных услуг, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>проводить техническое обслуживание и требуемые исправления инженерных коммуникаций, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя;</li> <li>своевременно и оперативно в сезоны проводить планово-предупредительные ремонтные работы инженерных сетей теплообеспечения Объекта, для обеспечения безопасной эксплуатации теплового оборудования, находящегося в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя;</li> <li>привлекать независимую проверку приборов учета и КИПиА.</li> </ul> <p>4.1.9. В случае возникновения аварий в Объекте или выхола из строя инженерного оборудования и сетей инженерных коммуникаций в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя, в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 3 (трех) часов с момента возникновения, устранить за счет собственных сил и средств причину и последствия такой аварии, за исключением случаев, когда авария или выход из строя инженерного оборудования и коммуникаций произошли по вине Арендатора.</p> <p>В случае не устранения Арендодателем аварий, неисправностей и их последствий после выполнения уведомления Арендатором в течение 3 (трех) часов, Арендатор вправе своими силами, но за счет Арендодателя устранить все аварии, неисправности и их последствия. Все документально подтвержденные расходы Арендатора, связанные с производством указанных работ, Арендодатель обязан возместить путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента представления Арендатором соответствующей отчетности.</p> <p>4.1.10. Без письменного согласия Арендатора не проводить реконструкцию Объекта или Здания, не проводить временных сооружений внутри границ Объекта, не осуществлять строительномонтажные работы, если такие работы изменят условия эксплуатации Объекта, внутренний фонд Объекта и Завода, или изменят условия доступа в Объект для Арендатора или третьих лиц.</p> <p>4.1.11. Проводить за свой счет 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 меры по уведомлению Арендодателя. Перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, реконструкции, модернизации 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, простоем персонала и прочее, а также несет ответственность в соответствии с Договором.</p> <p>4.1.12. Выполнять требования безопасности и области пожарной безопасности, за исключением установленных на Объекте и поддержание в рабочем состоянии системы пожарной сигнализации, пожаротушения. Арендатор обязан нанять лица, ответственное за соблюдение пожарной безопасности на Объекте.</p> <p>4.1.13. Уведомить Арендатора в письменной форме за месяц до планируемого отчуждения Объекта либо Здания и зданий.</p> <p>4.1.14. Предоставлять Арендатору акт сверки взаимных расчетов между Арендодателем и Арендатором ежеквартально, не позднее 25 числа месяца, следующего после окончания квартала, а также за месяц до прекращения и на дату прекращения Договора, либо в трехдневный срок по требованию Арендатора. До передачи Арендатору акта сверки направить его в электронном виде на адрес электронной почты Арендатора, указанной в Договоре.</p> <p>4.1.15. Предоставить Арендатору на арендованной территории в Объекте или в радиусе 100м от Объекта место (площадку) размером для ММ 5,0м x 3,2м для размещения контейнера для накопления твердых бытовых отходов (ТБО).</p>
---



  
 Договор аренды недвижимого имущества № М/Ф\_с/26368/17 от 25.04.2017г., стр. 5



<p>Составить с компетентной территориальной государственными органами общей юрисдикции в соответствии с требованиями природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства предоставление места для размещения контейнера для накопления ТКО.</p> <p>Предоставить Арендатору до подписания акта приема-передачи поднайма (договор, соглашение, акт осмотра и составления перечня выявленных недостатков, выписка из кадастрового документа) о согласовании места (адреса) для размещения контейнера для накопления ТКО.</p> <p>Возместить убытки, понесенные Арендатором в результате назначения административным органом административного штрафа вследствие несоответствия Объекта нормам санитарно-эпидемиологического законодательства в части размещения площадки для контейнера ТКО на площадке 16 (шестнадцать) календарных дней с даты вынесения Арендатором соответствующего требования к исполнению поднайма/подаренных документов: материалов административной проверки, выписки документа.</p>
<p><b>4.1.16.</b> В течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения письменного запроса от Арендатора предоставлять информацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• необходимую для реализации прав и обязанностей Арендатора по Договору количество новых приоборудованных и других документов на Объект;</li> <li>• необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором любых его субарендарных операций, включая разрешения на пользование и иные документы.</li> </ul>
<p><b>4.1.17.</b> Обязать Арендатора обеспечить безопасное использование Арендатором мест общего пользования, лестничных, зоны парковки/въезда, не ограничивать каким-либо образом права Арендатора на пользование, не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению. Арендатору не вправе устанавливать оборудование, конструкции, торговые места и места общего пользования, препятствующие, отражающие входы и выходы из Объекта. Арендатору не вправе закрывать/изменять факел Объекта, препятствуя выездам из Объекта, автопарковки, зоне разгрузки/погрузки.</p>
<p><b>4.1.18.</b> В случае если после подписания Договора Объект будет передан в залог, Арендатель обязан в письменной форме предупредить залогодателя о том, что в отношении Объекта заключен Договор. В случае если для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору потребуется согласие залогодержателя, Арендатель обязуется получить и предоставить письменное согласие залогодержателя на передачу Объекта в аренду Арендатору на условиях Договора.</p>
<p><b>4.1.19.</b> Самостоятельно и за свой счет готовить технический план Объекта, в случае если это необходимо для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации Договора.</p>
<p><b>4.1.20.</b> Самостоятельно обеспечивать и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования Здания (за исключением Объекта), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.</p>
<p><b>4.1.21.</b> Арендатель обязуется оформить договор 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" (далее - "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").</p>
<p><b>4.1.22.</b> Арендатель обязуется предоставлять счета за коммунальные услуги на основании полученных индивидуальных приборов учета, установленных Арендатором. В случае отсутствия индивидуальных приборов учета у Арендатора счета предоставляются пропорционально площади.</p>
<p><b>4.2. Арендатель несет право:</b></p>
<p><b>4.2.1.</b> Осуществлять осмотр Объекта с целью проверки соблюдения условий Договора в рабочее время без нарушения нормальной работы деятельности Арендатора. Право на вход в Объект (за исключением первого этажа) осуществляется уполномоченным представителем Арендодателя или представителем уполномоченной Эксплуатационной организации, график которых должен быть</p>


  
 Договор аренды недвижимого имущества № АФ-02656817 от 28.04.2017г., стр. 6

<p>предоставлен Арендатору. По требованию Арендатора в интересах охраны коммерческой тайны, сведений о материальных ценностях и иных предметах, доступ уполномоченных сотрудников Арендодателя в Объект может осуществляться только в сопровождении сотрудников Арендатора. Арендатель вправе в сопровождении сотрудников Арендатора снимать показания приборов учета, установленных в Объекте. Представители Арендодателя имеют право доступа в Объект в любое время при аварии или ином обстоятельстве, при котором может быть нанесен ущерб Объекту, с обязательным уведомлением об этом Арендатора.</p>
<p><b>4.2.2.</b> Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.</p>
<p><b>4.3. Арендатор обязуется:</b></p>
<p><b>4.3.1.</b> Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату согласно Договору.</p>
<p><b>4.3.2.</b> Поддерживать надлежащее санитарное состояние Объекта, принимать меры пожарной безопасности, обеспечивать надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, расположенных в Объекте.</p>
<p><b>4.3.3.</b> Немедленно уведомить Арендодателя и соответствующие аварийные службы в случае возникновения аварии или иного события, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и немедленно принимать все возможные меры по предотвращению ущерба дальнейшему разрушению или повреждению Объекта с разумной степенью заботливости об Объекте. При этом в случае возникновения аварии не по вине Арендатора, Арендатор имеет право на возмещение Арендодателем затрат и убытков, понесенных в связи с организацией и осуществлением аварий.</p>
<p><b>4.3.4.</b> Если Объект в результате действий Арендатора или иных третьих лиц (исключительно и своевременных мер со стороны Арендатора) находится в аварийном состоянии, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за счет своих средств, или компенсирует причиненный ущерб в установленном законом порядке.</p>
<p><b>4.3.5.</b> Не производить реконструкцию, перепланировку, капитальный ремонт Объекта, если при ее проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта, без письменного согласия Арендодателя.</p>
<p><b>4.3.6.</b> Провести за свой счет текущий ремонт Объекта.</p>
<p><b>4.3.7.</b> Самостоятельно и за свой счет, не позднее 12 (двенадцати) месяцев после производной реконструкции, переоборудования и перепланировки осуществить восстановление реконструкции, переоборудования, перепланировки Объекта и установлением законодательством нормам, если указанные реконструкция, переоборудования, перепланировка Объекта производятся по инициативе Арендатора.</p>
<p><b>4.3.8.</b> Соблюдать требования действующего законодательства о миграционном учете и пребывании на территории РФ граждан иностранных государств.</p>
<p><b>4.3.9.</b> Соблюдать действующее законодательство в области пожарной и не превышать предельно установленный уровень шума.</p>
<p><b>4.4. Арендатор несет право:</b></p>
<p><b>4.4.1.</b> Обязывать свое местонахождение в Объекте путем размещения вывески на фасадной части Здания указательных табличек и т.д.</p>
<p><b>4.4.2.</b> Устанавливать в Объекте сигнализацию и иные системы охраны.</p>
<p><b>4.4.3.</b> Самостоятельно определить виды и формы фасада с prescribed с определенным числовым обозначением с Арендодателем, внутренней отделкой и интерьера Объекта.</p>
<p><b>4.4.4.</b> Своими силами и за свой счет установить в Объекте оборудование, которое ему необходимо для использования Объекта и целей, указанных в Договоре, не превышая объем выделенной из Объект мощности.</p>
<p><b>4.4.5.</b> Использовать предоставляемую территорию и земельные участки личного назначения своих</p>


  
 Договор аренды недвижимого имущества № АФ-02656817 от 28.04.2017г., стр. 7



спиртинков, звуковых, проведения нагрузочно-разгрузочных работ.
4.4.6. С согласия Арендодателя осуществить в установленном заказчиком порядке увеличение максимальной мощности Энергоснабжающих устройств и (или) тепловой нагрузки Теплопотребляющих устройств, для нормального функционирования и эксплуатации Объекта. Условия по увеличению расхода, вносенных Арендатором в связи с увеличением мощности, определяются дополнительным соглашением в Договоре.
4.4.7. По окончании действия Договора демонтировать и вывезти из Объекта отдельные устройства, произведенные силами и за счет Арендатора.
4.4.8. Самостоятельно определять, какая часть Объекта будет предоставляться в качестве торгового зала (торговой площади).
4.4.9. Сдать Объект или его часть в субаренду, а также передать 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, цели/ного использования помещений и срока действия договора.
4.4.10. Самостоятельно определять режим работы Объекта и режим его охраны.
4.4.11. Самостоятельно определить оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Объекте.
4.4.12. Инвентаризировать помещения и объекты пользования выписками ЭЛНИИ (места общего пользования), в соответствии с их целевым назначением. Плата за выписки 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 новые договоры на теплоснабжение и энергоснабжение с учетом оплаты потерь в кабельных линиях и тепловых потерь.
<b>5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ</b>
5.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленных в Договоре срока арендную плату, которая состоит из: - <i>постоянной части арендной платы;</i> - <i>переменной части арендной платы.</i>
5.2. <i>Постоянная часть арендной платы:</i> 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 Энергоснабжающими устройствами и Тепло потребляющими устройствами. Если Арендодатель станет плательщиком НДС, то сумма арендной платы подлежит увеличению на сумму НДС. Арендодатель обязуется в установленном случае своевременно предоставлять Арендатору счета-фактуры, оформленные в порядке и сроки, установленные законодательством о налогах и сборах. Постоянная часть арендной платы не подлежит индексации и увеличивается с даты подписания Акта


  
 Договор аренды нежилого помещения № АФ\_с/20568/17 от 23.04.2017 г., стр. 8

приема-передачи Объекта. Размер причитающейся Арендодателю платы за неполный календарный месяц рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней использования Объекта. Примерная диаграмма Объекта, в том числе в результате перепланировки, не влечет изменение размера постоянной части арендной платы.
5.2.2. Не ранее чем через 72 (七十二) месяца после подписания Акта приема-передачи, постоянная часть арендной платы может быть увеличена Арендодателем в одностороннем, уведомительном порядке на 5 % (пять процентов), но 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 повышения. Изменный размер арендной платы применяется со вступлением 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 не подлежит индексации с даты подписания Акта приема-передачи Объекта. 5.3.1. Стороны договорились, что стоимость коммунальных услуг: электроэнергия, выделенная Арендатором, водоснабжение, отопление не входит в постоянную арендную плату и оплачивается Арендатором Арендодателю сверх постоянной арендной платы. Стоимость переменной арендной платы определяется Арендодателем самостоятельно, на основании показаний приборов учета, установленных в Объекте, либо, при отсутствии приборов учета, на основании счетов ресурсоснабжающих организаций приравненных по оплате Объекта к общей площади многоквартирных домовладельцев Арендодателем помещений, согласно тарифам за коммунальные услуги, установленным Арендатором. Платежные поручения и постоянная часть арендной платы перечисляется 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 отчет и акт на первичную арендную плату, с приложениями в том для ознакомления Арендатора заверенными Арендодателем копиями первичных документов на коммунальные услуги, выставленных Арендодателем специализированной организации и сданных-расчетов потребленных коммунальных услуг от Арендодателя.
5.3.3. Оплата переменной части арендной платы производится Арендатором в следующем порядке: - 9000 (девяносто тысяч) рублей, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. - авансовым платежом до 25 числа месяца, предшествующего отчетному. Обязательный расчет - в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения Арендатором, выставленного Арендодателем, соответствующего счета с приложением к нему для ознакомления с Арендатором энергетических Арендодателем и/или счетов, выставленных специализированной организацией в адрес Арендодателя и акта выполненных работ, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
Полный пакет документов, необходимый для оплаты Арендодателю, направляет Арендатору Почтой России с уведомлением, на почтовом адресе Арендатора или иными. Для ускорения оплаты переменной арендной платы Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору своевременно по электронной почте отсканированный полный пакет документов, заверенный Арендодателем печатью и подписью.
5.3.4. В случае заключения прямых договоров на коммунальные услуги, переменная часть арендной платы по коммунальным услугам, на которых заключены прямые договоры, исключается из договора


  
 Договор аренды нежилого помещения № АФ\_с/20568/17 от 23.04.2017 г., стр. 8



аренды.
<b>5.4.</b> Датой платежа считается дата зачисления денежных средств на счет Арендодателя.
<b>5.5.</b> В случае продажи Объекта Арендатору аренда плата по Договору не уплачивается Арендодателем с момента перехода права собственности на Объект.
<b>5.6.</b> Арендная плата не увеличивается в течение срока, когда Арендатор не имел возможности пользоваться Объектом, в том числе по причине проведения Арендодателем капитального ремонта, по причине запрета (архимонного запрета) деятельности, либо приостановления (прекращения) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа или по решению суда в связи с неисполнением обязательств Арендодателем, действующим/действующим, преемствующим/преемствующим Объект, до момента прекращения обстоятельств, 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 наступала 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 целом, указанного в Договоре. В случаях невозможности использования части Объекта без лишения Арендатора возможности использовать Объект в целом, указанных в Договоре, Арендная плата уменьшается пропорционально неиспользованной Арендатором площади Объекта, до момента прекращения обязательств, препятствующих использованию Объекта в целом.
<b>5.7.</b> В случае приостановления государственным регистратором государственной регистрации Договора по причинам, за которые отвечает Арендодатель, размер постоянной части арендной платы увеличивается на 20 % (двадцать процентов) от установленного размера со дня приостановления государственной регистрации до дня возобновления государственной регистрации. Изменение размера постоянной части арендной платы и соответствия в настоящем пункте не требует 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.
<b>5.8.</b> В случае если Арендатору лицензирующим органом будет отказано в выдаче лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции (если таковой отказ получен не ранее 12 месяцев с даты подписания Договора), действие лицензии будет приостановлено, прекращено, лицензия будет аннулирована, возникает необходимость перерегистрации 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 на указанных обязательствах, 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 уведомления должностного сотрудника 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.
<b>5.9.</b> В случае не обеспечения Объекта по причинам, не зависящим от Арендатора, неисполнением условий и обязательств, 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 условия не применяются в случае, если отсутствует коммунальная услуга связано с техническим обслуживанием этой систем и сетей организации, оказывающей соответствующие коммунальные услуги.
<b>6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА</b>
<b>6.1.</b> Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу только тогда, когда они составлены в


  
 Договор аренды недвижимого имущества № МФД\_076568217 от 23.04.2017г., стр. 10


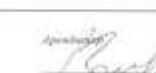
письменной форме в количестве уполномоченными представителями Сторон.
<b>6.2.</b> Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию составлений об изменении и/или расторжении Договора несет сторона, инициирующая изменение и/или расторжение Договора.
<b>6.3.</b> В случае нарушения условий Договора одной из Сторон, другая Сторона вправе договорно расторгнуть Договор в порядке, установленном действующим законодательством.
<b>6.4.</b> Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с уведомлением Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предоставления даты отказа от исполнения Договора, в любом из следующих случаев: <ul style="list-style-type: none"> <li>• в случае несоответствия заверений, гарантий, информации, которые были предоставлены Арендодателем Арендатору в Договоре или в свете с заключением Договора;</li> <li>• в случае если Арендатору лицензирующим органом будет отказано в выдаче лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, действие лицензии будет приостановлено, прекращено, лицензия будет аннулирована, возникает необходимость перерегистрации лицензии в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства о государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции;</li> <li>• в случае если Арендодатель создает препятствия пользованию Объектом;</li> <li>• Объект имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены при передаче Объекта.</li> </ul>
<b>6.5.</b> 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 предоставления 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.
<b>6.6.</b> Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при просрочке оплаты постоянной части арендной платы Арендатором два раза в течение одного года - на срок 30 (тридцать) дней и не погашения образованной задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования от Арендодателя и три раза - подряд в течение одного года на срок 30 (тридцать) и не погашения образованной задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования от Арендодателя, за исключением случаев возмещения расторгнуть настоящий Договор на первом, или на 30 (тридцать) дней со дня оплаты от исполнения Договора.
<b>6.7.</b> В случае если до окончания срока Договора ни одна из Сторон не заявит о своем отказе от продления Договора, Договор на основании срока действия считается автоматически продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество продлений не ограничено. Арендодатель должен сообщить о своем отказе от продления Договора не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.
<b>6.8.</b> Прекращение Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств, предусмотренных Договором, которые не были исполнены на момент прекращения, и также от ответственности за нарушение обязательств.
<b>6.9.</b> В случае досрочного расторжения Договора по инициативе/вине Арендодателя, при отсутствии вины Арендатора, Арендодатель, по требованию Арендатора, возмещает расходы на выполнение работ и том числе расходы на проведение реконструкции, модернизации, переустройства 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.
<b>7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН</b>


  
 Договор аренды недвижимого имущества № МФД\_076568217 от 23.04.2017г., 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 аренду, предусмотренным в Договоре, ответственность несет установившаяся от приема (передачи) Сторона.
7.4. Препятств или сумм взыскать за период неисполнения действующих обязательств по договору обязательства, возникшему из Договора, в соответствии со ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ, Стороны не несут, а также не подлежат уплате.
7.5. Препятств, возникшие в связи с устранением выявленных в соответствии с условиями Договора недостатков Объекта, обязанность устранить которые возложена на Арендодателя, относится за счет Арендодателя.
7.6. Убытки, причиненные неисполнением исполняемым условиям Договора, возмещаются независимо от предусмотренных Договором штрафных санкций.
7.7. Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором вследствие невозможности или невозможности выполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а также в связи с невозможностью исполнения Объектом, в том числе по причине запрета (пресечения) деятельности, либо приостановления (прекращения) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа либо по решению суда по причине неисполнения обязательств Арендодателем, действий/бездействия Арендодателя, препятствующих исполнению Объекта.
7.8. В случае если Арендатор не имел возможности исполнить Объектом обязательства независимо или неисполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а также по причине запрета (пресечения) деятельности, либо приостановления (прекращения) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа либо по решению суда вследствие неисполнения обязательств Арендодателем, действий/бездействия Арендодателя, препятствующих исполнению Объекта, Арендатор вправе потребовать выплаты Арендодателем неустойки в размере 0,5% (пять сотых процента) от месячной суммы арендной платы за каждый день до момента прекращения обязательств, препятствующих исполнению Объекта. Невозможность исполнения Объекта имеет место в том числе в случаях добровольности исполнения законных требований контролирующего органа, а также исполнения судебного акта, по которому наступила соответствующая обязанность исполнить или прекратить деятельность. При неисполнении исполнения Объекта понимается также невозможность исполнить часть Объекта, если при этом Арендатор не имеет возможности исполнить Объект в целом, указанных в Договоре.
7.9. В случае нарушения Арендодателем обязательств по обеспечению Объекта коммунальными услугами, ограничения или приостановления Арендодателем доступа к коммунальным услугам, Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором в связи с отсутствием коммунальных услуг, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты нарушения Арендодателем соответствующего требования с приложением подтверждающих документов. Также Арендатор вправе потребовать выплаты Арендодателем неустойки в размере 0,5% от месячной суммы арендной платы за каждый день, до момента исполнения обязательств Арендодателем.
7.10. Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором в результате незаконной ущемления прав Арендатора административным штрафом вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а равно неисполнения Объекта требованиям законодательства, соблюдение которых должен был обеспечить Арендодатель, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты нарушения Арендодателем соответствующего требования с приложением подтверждающих документов и/или административный штраф, выписанный документом.
7.11. Арендодатель является ответственным перед контролирующим органом за соответствие Объекта требованиям законодательства в области пожарной безопасности, в том числе, но не ограничиваясь:


  
 Договор аренды недвижимого имущества № ААФ. от 25.04.2017г., стр. 12

<ul style="list-style-type: none"> <li>• требования к пути эвакуации и эвакуационным выходам;</li> <li>• требованиям к инженерным системам (перекрытия, стены, колонны, несущие элементы, перегородки и т. п.);</li> <li>• требованиям к противопожарной защите;</li> <li>• требованиям к оборудованию Арендатором против пожарной безопасности при передаче Объекта.</li> </ul>
7.12. Арендодатель несет ответственность перед контролирующим органом 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 должны обеспечить Арендодатель, в том числе, но не ограничиваясь: наличие технических возможностей для обеспечения Объекта коммунальными ресурсами, в объемах, достаточных для соблюдения санитарно-эпидемиологических норм, присвоенных в торговой деятельности Арендатора, наличие места (площади) для размещения контейнеров для размещения возмещения отходов и т. п.
7.14. Арендатор несет ответственность за несовершенный вылет ТБО, попадающий операционную территорию, на которой размещен контейнер с ТБО.
7.15. В случае применения Арендодателем административной ответственности за нарушение Арендатором (свои клиенты) санитарных норм и правил, причиняющих unreasonable ущерб и причиняющих убытки на территории РФ, иных правил, Арендатор обязан возместить Арендодателю все понесенные убытки и уплатить штраф в размере 0,1% от месячной суммы арендной платы за каждый день до момента исполнения Арендатором обязательств по возмещению убытков.
<b>8. ФОРС-МАЖОР</b>
8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, которое явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, 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, записанная о невозможности исполнения своих обязательств по этой причине, известит другую Сторону в письменной форме (заказным письмом с уведомлением) об этих обстоятельствах. Уведомление должно содержать сведения о характере этих обстоятельств, в том числе оценку их воздействия на возможность исполнения обязательств по Договору. Документ, посланный Стороной Торгово-промышленной палатой, является достаточным доказательством наличия и действительности действия вышеуказанных обстоятельств.
8.3. На исполнение другой Стороны о форс-мажорных обстоятельствах и течение 30 (тридцати) дней с момента их наступления выдает Сторону, уведомляющую под действие таких обстоятельств, права ссылаться на них в качестве основания неисполнения своих обязательств по Договору.
<b>9. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И АРБИТРАЖ</b>
9.1. К отношениям Сторон по Договору применяется российское законодательство.
9.2. Все споры между Сторонами, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются в арбитражном порядке. Претензия должна быть подана в подлинном или надлежащим образом заверенном виде и направлена другой Стороной по почтовому адресу, указанному в Договоре. Стороны, получившая претензию, должна аналогичным способом в течение 30 (тридцати) рабочих дней представлять на нее мотивированный ответ. При недостижении согласия в предусмотренном Договором претензионном порядке, все споры и разногласия разрешаются на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.
  Договор аренды недвижимого имущества № ААФ. от 25.04.2017г., стр. 13

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
 d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
 Страница 79 из 111



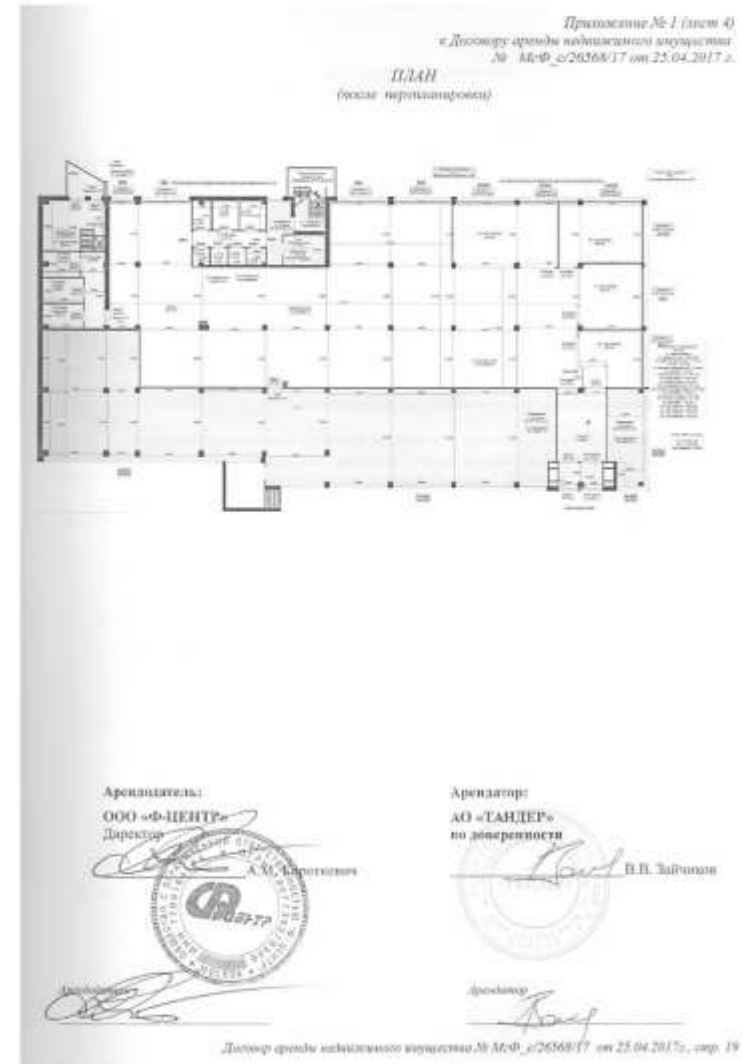
10. ПРОЧЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ
10.1. Содержание Договора представляет собой индивидуальную информацию. Арендодатель обязуется не раскрывать индивидуальную информацию третьим лицам и в течение срока действия Договора, а также в течение трех лет после его прекращения. Арендатор имеет право раскрыть Договор и случаи раскрытия Арендодателем условий Договора, за исключением информации, подпадающей под 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, на основании доверенности на получение уведомлений, корреспонденции, документов. Работники Арендатора, не имеющие доверенности на получение уведомлений, корреспонденции, документов, не имеют полномочий и вручений от Арендатора на получение уведомлений, корреспонденции, документов. Вручение указанным работникам Арендатора уведомлений, корреспонденции, документов является вручением надлежащему лицу.
10.3. Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга об изменении своих реквизитов заказным письмом с уведомлением и вручением. В случае невыполнения указанного требования Сторона несет ответственность за возможные последствия.
10.4. Стороны обязуются в срок не позднее 30 (Тридцать) дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта направить в территориальный орган уполномоченного Правительства РФ федерального органа исполнительной власти (орган регистрации прав) уполномоченным представителям и представить документы, необходимые для проведения государственной регистрации Договора.
10.5. Арендодатель обязуется являться в орган регистрации прав технический план Объекта, в случае если это необходимо для шифра 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 индивидуальную юридическую силу.
10.8. Для подтверждения достоверности текста Договора все листы Договора подписаны (заверены) Арендатором.
10.9. Расход по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора несет Арендатор.
II. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР»</b>
Адрес (место нахождения): 127642, г. Москва, ул. Сухопутная, дом 7А
Фактический адрес: 127642, г. Москва, ул. Сухопутная, дом 7А
Почтовый адрес: 127642, г. Москва, ул. Сухопутная, дом 7А
ИНН: 7709164114 КПП: 771501001 ОГРН: 1027719279369
Расчетный счет (рубль): 4070281060020002015
Банк: АО КБ «Финпром-Москва»
 
Договор аренды недвижимости № М/Ф - 2/2020/17 от 25.04.2017г., стр. 14

Корреспондентский счет: 30101810700000000831
БИК 044525831
адрес электронной почты: AlexKov@center.ru
Телефон: +7 (495) 925-64-47
Факс: +7 (495) 925-64-47
<b>АРЕНДАТОР: АО «Танкер»</b>
Адрес (место нахождения): 330002, г. Краснодар, ул. Ленинского, 183
Почтовый адрес: 123195, г. Москва, Ленинградский в. д. 99
ИНН: 2310931475
КПП: 774343001
р/счет (рубль): 40702810502730000426
Банк: АО «Альфа Банк»
Корр. счет: 30101810200000000393
БИК: 044525593
Телефон: 8 (495) 789 - 84 - 53, доб. 105
<b>СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ:</b>
Приложение 1. План-схема Объекта (план "до регистрации"), план "после регистрации"
Приложение 2. Акт приема-передачи
Приложение 3. Антикоррупционная декларация
Приложение 4. Экспертный расчет стоимости ремонтных работ (УСР)Счета
Приложение 5. Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности электроснабжения
Приложение 6. Декларация о признании банкротом и исключении из реестра кредиторов, исключение из реестра кредиторов
 
Арендатор 
 
Договор аренды недвижимости № М/Ф - 2/2020/17 от 25.04.2017г., стр. 15











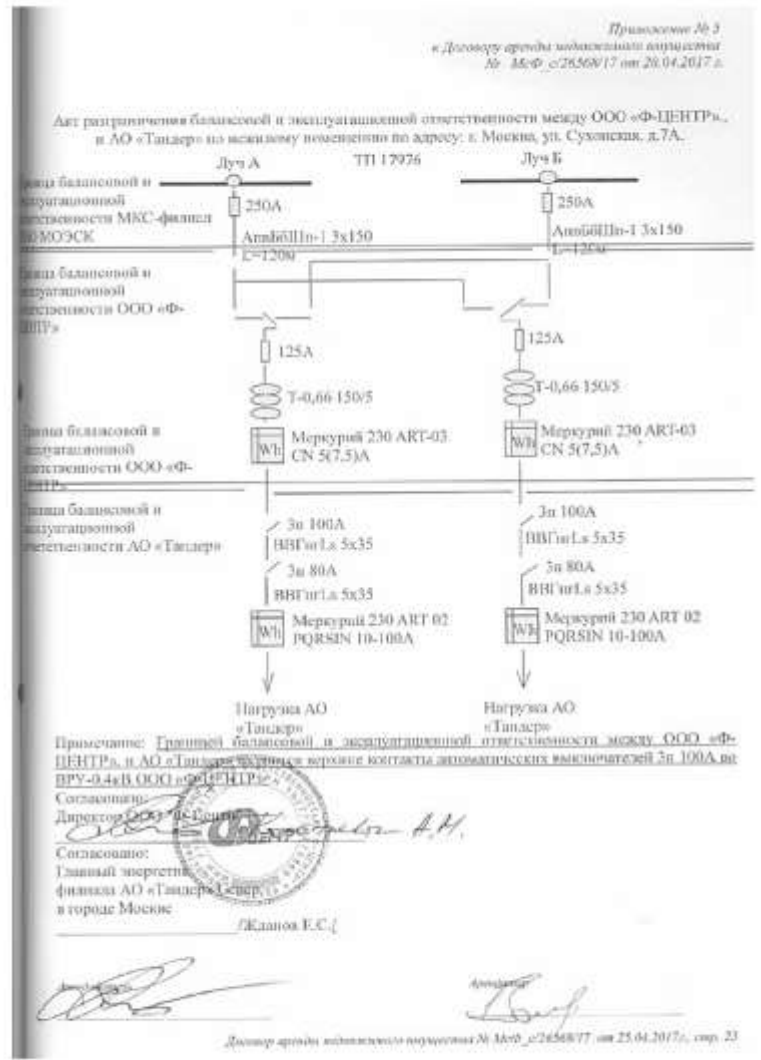
Приложение № 4  
к Договору аренды недвижимого имущества № М-Ф\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

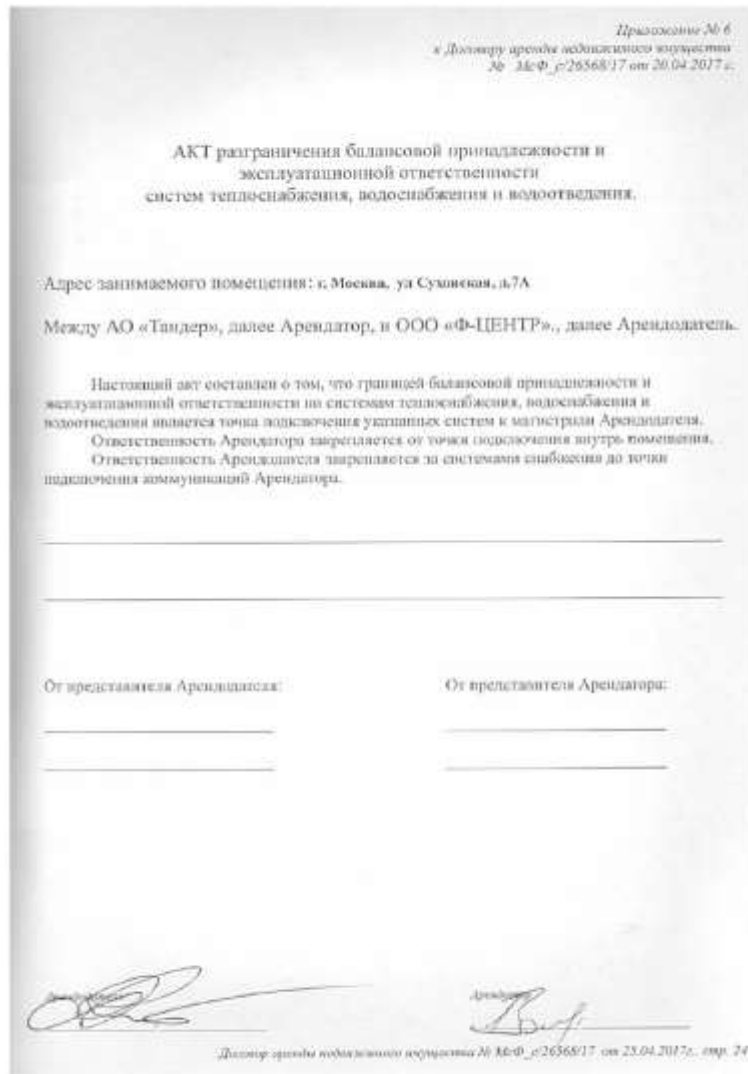
№ п/п	Техническое наименование оборудования	Производитель	Паспортный №	Нормативная база		Итого
				Средства измерения	Исполнитель	
1	Электронные весы	Самсонит				100 000
2	Электронные весы	Самсонит				100 000
3	Электронные весы	Самсонит				100 000
4	Электронные весы	Самсонит				100 000
5	Электронные весы	Самсонит				100 000
6	Электронные весы	Самсонит				100 000
7	Электронные весы	Самсонит				100 000
8	Электронные весы	Самсонит				100 000
9	Электронные весы	Самсонит				100 000
10	Электронные весы	Самсонит				100 000
11	Электронные весы	Самсонит				100 000
12	Электронные весы	Самсонит				100 000
13	Электронные весы	Самсонит				100 000
14	Электронные весы	Самсонит				100 000
15	Электронные весы	Самсонит				100 000
16	Электронные весы	Самсонит				100 000
17	Электронные весы	Самсонит				100 000
18	Электронные весы	Самсонит				100 000
19	Электронные весы	Самсонит				100 000
20	Электронные весы	Самсонит				100 000
21	Электронные весы	Самсонит				100 000
22	Электронные весы	Самсонит				100 000
23	Электронные весы	Самсонит				100 000
24	Электронные весы	Самсонит				100 000
25	Электронные весы	Самсонит				100 000
26	Электронные весы	Самсонит				100 000
27	Электронные весы	Самсонит				100 000
28	Электронные весы	Самсонит				100 000
29	Электронные весы	Самсонит				100 000
30	Электронные весы	Самсонит				100 000
31	Электронные весы	Самсонит				100 000
32	Электронные весы	Самсонит				100 000
33	Электронные весы	Самсонит				100 000
34	Электронные весы	Самсонит				100 000
35	Электронные весы	Самсонит				100 000
36	Электронные весы	Самсонит				100 000
37	Электронные весы	Самсонит				100 000
38	Электронные весы	Самсонит				100 000
39	Электронные весы	Самсонит				100 000
40	Электронные весы	Самсонит				100 000
41	Электронные весы	Самсонит				100 000
42	Электронные весы	Самсонит				100 000
43	Электронные весы	Самсонит				100 000
44	Электронные весы	Самсонит				100 000
45	Электронные весы	Самсонит				100 000
46	Электронные весы	Самсонит				100 000
47	Электронные весы	Самсонит				100 000
48	Электронные весы	Самсонит				100 000
49	Электронные весы	Самсонит				100 000
50	Электронные весы	Самсонит				100 000
51	Электронные весы	Самсонит				100 000
52	Электронные весы	Самсонит				100 000
53	Электронные весы	Самсонит				100 000
54	Электронные весы	Самсонит				100 000
55	Электронные весы	Самсонит				100 000
56	Электронные весы	Самсонит				100 000
57	Электронные весы	Самсонит				100 000
58	Электронные весы	Самсонит				100 000
59	Электронные весы	Самсонит				100 000
60	Электронные весы	Самсонит				100 000
61	Электронные весы	Самсонит				100 000
62	Электронные весы	Самсонит				100 000
63	Электронные весы	Самсонит				100 000
64	Электронные весы	Самсонит				100 000
65	Электронные весы	Самсонит				100 000
66	Электронные весы	Самсонит				100 000
67	Электронные весы	Самсонит				100 000
68	Электронные весы	Самсонит				100 000
69	Электронные весы	Самсонит				100 000
70	Электронные весы	Самсонит				100 000
71	Электронные весы	Самсонит				100 000
72	Электронные весы	Самсонит				100 000
73	Электронные весы	Самсонит				100 000
74	Электронные весы	Самсонит				100 000
75	Электронные весы	Самсонит				100 000
76	Электронные весы	Самсонит				100 000
77	Электронные весы	Самсонит				100 000
78	Электронные весы	Самсонит				100 000
79	Электронные весы	Самсонит				100 000
80	Электронные весы	Самсонит				100 000
81	Электронные весы	Самсонит				100 000
82	Электронные весы	Самсонит				100 000
83	Электронные весы	Самсонит				100 000
84	Электронные весы	Самсонит				100 000
85	Электронные весы	Самсонит				100 000
86	Электронные весы	Самсонит				100 000
87	Электронные весы	Самсонит				100 000
88	Электронные весы	Самсонит				100 000
89	Электронные весы	Самсонит				100 000
90	Электронные весы	Самсонит				100 000
91	Электронные весы	Самсонит				100 000
92	Электронные весы	Самсонит				100 000
93	Электронные весы	Самсонит				100 000
94	Электронные весы	Самсонит				100 000
95	Электронные весы	Самсонит				100 000
96	Электронные весы	Самсонит				100 000
97	Электронные весы	Самсонит				100 000
98	Электронные весы	Самсонит				100 000
99	Электронные весы	Самсонит				100 000
100	Электронные весы	Самсонит				100 000

Итого: 20 000 000

Директор ООО «Ф-ЦЕНТР»

Договор аренды недвижимого имущества № М-Ф\_с/26568/17 от 25.04.2017 г., стр. 22





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

«15» апреля 2017.

Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР», ОГРН 1027739279369 ИНН 7709164114, местонахождение (адрес): г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А, в лице Директора Коротаевича 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 Зайнкова Виталия Васильевича, 08.11.1983 года рождения, место рождения — гор. Нганли Талки Свердловской обл., пол — мужской, гражданство — Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 16 922364, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Обручевской 20.01.2017 года, код подразделения 770-120, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, кв-л Юго-Запад 38, к. 1 кв. 405, действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности 23АА0947377 от «28» февраля 2017г., в расписке за №Т-1237, удостоверенной Мухомовой Галиной Георгиевной, нотариусом Краснодарского областного 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, наименование: нежилое общей площадью 911,5 кв.м, на плане: этаж 1, комнаты 1 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, 38, 37, 38 часть помещения 39, в здании с кадастровым номером 77:02:0096004:1010, расположенное на 1-м этаже нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0096004:1010, 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 содержится в кадастровом паспорте № 77/01/16.1307593, изготовленном 17.11.2016г.

2. Во всем остальном, что не оговорено настоящим Дополнительным соглашением, действует 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. Коротаевич

Арендатор:

АО «ТАНДЕР»  
по доверенности

В.В. Зайнков



А.М. Коротаевич

Арендатор:

АО «ТАНДЕР»  
по доверенности

В.В. Зайнков

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

контуры границ помещения, передаваемого в аренду АО «Тандер» выделен красным цветом



ИНВ.С 1



# Копии предоставленных документов (24/33)

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

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

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

г. Москва «25» апреля 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР», ОГРН 1027739279369 ИНН 7709164114, местонахождение (адрес): г. Москва, ул. Сухоцкая, 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. Левашовского, д.185, в лице Зайченко Виталия Васильевича, 08.11.1983 года рождения, место рождения — г.р. Нижний Тагил Свердловской обл., пол — мужской, гражданство — Российский Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 16 922364, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Обручевский 30.01.2017 года, код подразделения 770-120, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, вл-а Юго-Восток 38, к. 1 кв. 403, действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности ЗЛАА6947377 от «28» февраля 2017г., в регистре за №7-1277, удостоверенной Мазуровой Галиной Георгиевной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны и соотнесенный со ст. 655 ГК РФ составил 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 нежилое помещение (далее по тексту «Помещение») общей площадью 2015,3 кв.м. на плане: этаж 1, помещения 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, помещения 1-комнат 1, 1а, 2, 2а, 3, 4; нежилая(помещение)-комната1 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. Сухоцкая, 7А.

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

Технически характеристики и иные сведения об Объекте содержится в кадастровом паспорте № 77/501/16\_1307593, состоящим 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, значительной и пренебрежной Арендатор не имеет.

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

4. Подписи сторон:  
ООО «Ф-ЦЕНТР»  
Директор  
А.М. Короткевич  
АО «ТАНДЕР»  
по доверенности  
В.Д. Зайченко

**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.Х. ЗИПФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.Х. ЗИПФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»), ИНН 772842889, 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 Петра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антонова И.П., действующего на основании Доверенности №178/19 от 20.12.2019 г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,**

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

1. Стороны приняли и совместно дополнили пункт 1.2 Договора абзацем следующего содержания:  
«Объект будет использоваться Арендатором для организации розничной торговли продовольственными товарами, а также иными ситуационными связанными группами товаров, а также чаше алкогольной и спиртосодержащей продукцией, с возможностью размещения административных, складских и подсобных помещений, оказания услуг»;

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

Стороны согласовали что для размещения Арендатором в Объекте магазин «Магнит Косметико», Арендатор занимает помещения в составе Объекта, указанного в п. 1.1. Договора общей площадью 215,8 кв.м. График магазина «Магнит Косметико» 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 магазина «Магнит» и «Магнит Косметико», получить согласие Арендодателя на проведение ремонтных работ в соответствии с Приложением № 6 к настоящему Дополнительному соглашению, в объемах, определенных Приложением № 4 и 5 к настоящему Дополнительному соглашению.»

3. Стороны приняли и совместно изменили пункт 4.3.7. Договора в следующей редакции:  
«4.3.7. Самостоятельно и за свой счет, после проведения 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 и настоящим пункте срок может быть продлен по согласию Сторон. В указанном случае Арендатор несет все расходы по подготовке проектной/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 Арендатором.

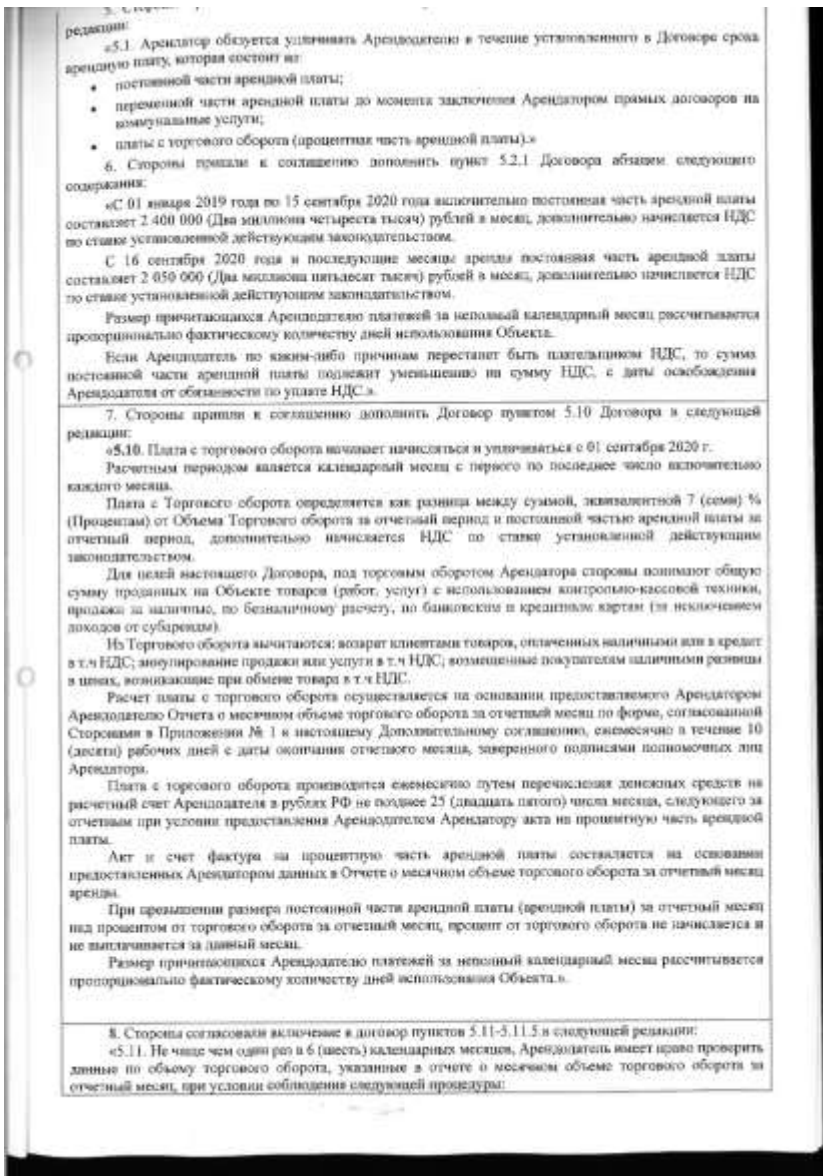
4. Стороны приняли и совместно дополнили Договор пунктом 4.3.10. Договора в следующей редакции:  
«4.3.10. Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять сухую и влажную уборку части помещения площадью 20 кв.м., не реже 2 (двух) раз еженедельно, как это определено в Приложении № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.»

Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323

Страница 87 из 111  
Financial

Consulting  
Group







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

**ФОРМА**

**Отчет о месячном объеме валового товарооборота**

Куда: \_\_\_\_\_  
(Арендодатель)

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

Валовой 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»

Антюнов Н.Н.

Арендатор:  
АО «Тандер»  
Представитель по доверенности

Тузлов 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 помещений между магазином «Магнит» и магазином «Магнит Косметикс»

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

Антюнов Н.Н.

Арендатор:  
АО «Тандер»  
Представитель по доверенности

Тузлов В.М.





Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
Страница 90 из 111




Приложение № 5  
к Дополнительному соглашению от 07.09.2020 г.  
к Договору аренды недвижимого имущества №\_МсФ\_с/26568/17\_от 25 апреля 2017 г.

**Расчет стоимости ремонтных работ (РСР)/Смета**

№/п	Наименование работ	Бюджет в руб. (без НДС)	Бюджет в руб. (с учетом НДС)
<b>I. Общестроительные работы</b>			
		<b>1 353 948,98</b>	<b>1 394 613,78</b>
1	Монтаж/демонтаж	19 071,36	22 437,61
2	Бетонные работы	6 112,15	7 534,58
3	Стены и перегородки	489 342,09	563 218,31
3	Двери	10 653,72	96 738,84
6	Окна	138 467,01	166 424,41
7	Устройство потолка	184 943,89	221 932,67
8	Финиш	284 077,18	340 892,62
9	Полы	71 019,57	85 247,48
<b>II. Внутренние инженерные сети</b>			
		<b>747 897,08</b>	<b>861 128,51</b>
1	Воздушная, канализация	1 104,09	9 729,71
3	Электромонтажные работы	494 766,83	611 730,22
4	Вентиляция	44 132,15	53 678,38
<b>III. Прокладка кабелей и перегородки</b>			
		<b>187 578,13</b>	<b>129 983,79</b>
1	Освещенно-звуковые сигналы	607 578,13	129 091,73
<b>IV. Инженерные коммуникации</b>			
		<b>149 423,67</b>	<b>179 216,75</b>
1	Систем системы	149 423,67	179 216,75
<b>V. Люксования</b>			
		<b>456 938,53</b>	<b>548 336,13</b>
1	Документация	64 092,91	76 911,49
2	Выполнение расчетов заварочных расклад	66 666,67	80 000,00
4	Разработка документации на расклад	316 400,56	379 680,60
7	Проект ОПС	9 778,46	11 734,15
<b>VI. Работы по спецификации</b>			
		<b>87 732,50</b>	<b>105 279,00</b>
1	Работы по спецификации	87 732,50	105 279,00
<b>Итого</b>		<b>3 803 130,83</b>	<b>3 363 787,00</b>

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



Антонин Н.Н.

Арендатор:  
АО «Тиндер»  
Представитель по доверенности



Тузай В.М.

Приложение № 6  
к Дополнительному соглашению от 07.09.2020 г.  
к Договору аренды недвижимого имущества №\_МсФ\_с/26568/17\_от 25 апреля 2017 г.

**Согласие Арендодателя на проведение ремонтных работ (РСР)**

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

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020г.

\_\_\_\_\_  
Подпись

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О. полностью

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



Антонин Н.Н.  
«Альфа-Капитал»

Арендатор:  
АО «Тиндер»  
Представитель по доверенности



Тузай В.М.



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

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3**  
к Договору аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25 апреля 2017 г.

г. Москва «24» августа 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВНО ШЕСТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВНО 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 Алтинава И.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. Левинского, 185) в лице Директора Шады Гювенча, действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности № 77 АГ 7313399 от 16 июля 2021 года, зарегистрированной в реестре за № 77/792-и/77-2021-1-731, удостоверенной Кабинетом Ольгав Владимировны, 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, заключенные настоящим 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, Сухомятская 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 693,7 кв.м. Граница магазина «Магнит» отражена и согласована 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» отражена и согласована 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 магазина «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 внесении в ЕГРН изменений в связи с этим, если указана реконструкция, переоборудование, перепланировка Объекта производится по инициативе Арендатора. Указанный в настоящем пункте срок может быть продлен по согласию Сторон. В указанном случае Арендатор несет все расходы по подготовке технической/проектной документации реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта; по процедуре согласования/уточнения реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта во всех органах, предусмотренных законодательством; по получению технического паспорта в иных документах 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 компенсации 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:

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 прамых 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 исключительно 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 какому-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/простоановление 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/простоановление 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 начинает начисляться и уплачиваться с 01 сентября 2020 года.  
Расчетным периодом является календарный месяц с первого по последнее число включительно каждого месяца.»





Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
Страница 94 из 111

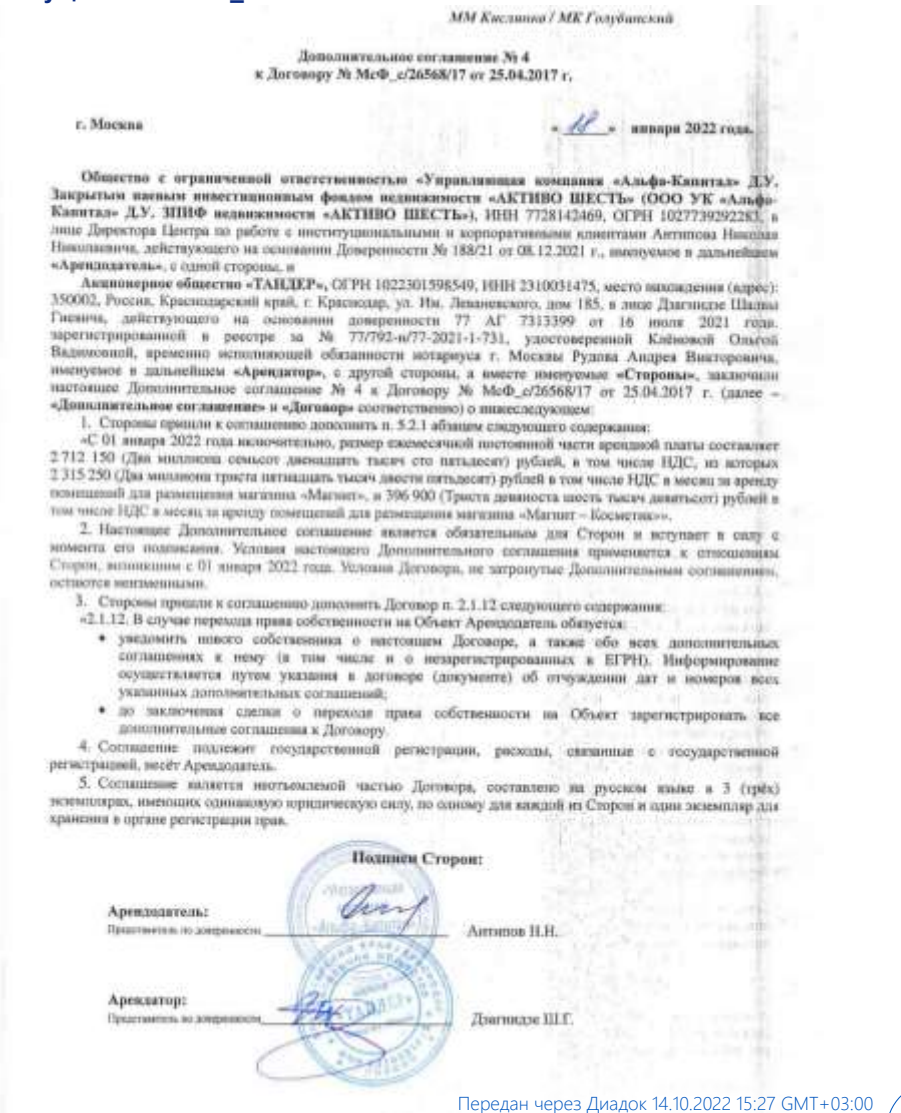




# Копии предоставленных документов (33/33)



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



Передан через Диадок 14.10.2022 15:27 GMT+03:00  
d2645cca-5766-4773-8645-3b00cabaf323  
Страница 96 из 111





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

Готовый бизнес, 1 004,7 м<sup>2</sup>  
 Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Широкая ул., 29 1-й этаж  
 Медведково

284 300 000 Р +  
 +7 966 138-57-45

1 004,7 м<sup>2</sup> 1  
 Площадь Этаж

Лот: 26839. Помещение располагается на 1 линии улицы Широкая в густонаселенном спальный районе Северное Медведково в окружении плотного жилого массива. Общая площадь помещений: часть ОСЗ, 1 004,7 кв.м. Распределение площади: 1 этаж, антресоль. Видная группа: отдельный вход в каждый блок. Высота потолка 1 этаж: 6,3 м антресоль: 2,8 м. Мощности: 160 кВт. Участок в аренде до 2047г. Парковка на 50м/м в аренде. Зона прогулки. Дата строительства: 1999 г., Реконструкция 2019 год. Арендаторы 1 этажа: Сбербанк, Лозкар, Wildberries, Зельс Аптека, ВитЛаб. Арендаторы антресоли: Мята Лаванды.

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

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



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

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Свободное назначение, 2 876 м²" (Free purpose, 2,876 m²). The location is "Москва СВАО р-н Отрадное Алтуфьевское ш. 22 1-й этаж" (Moscow, SVAO district, Otradnoye sub-district, Altufyevskoye St. 22, 1st floor). The price is listed as "580 000 000 Р" (580,000,000 RUB). The listing includes a floor plan image, a contact number "+7 985 401-62-62", and the name of the agent, Larisa Mironova. There are also several smaller listings visible on the right side of the page.

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



Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

**2 876 м²** Площадь  
**1 из 2** Этаж  
**Свободно** Помещение

**580 000 000 Р**  
203 657 Р за м²  
Следить за изменением цены  
Включен НДС

**+7 985 401-62-62**

**Аналитический отчет по зданию**  
На Алтуфьевском шоссе, 22. Москва, Алтуфьевское шоссе, 22.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазоном цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Варианты помещения и объявления с Циан
- Юлдастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Купить отчет за 1 500 Р

№ 2854. Продается отдельно стоящее здание с собственной парковкой расположенное на первой линии Алтуфьевского шоссе, дом 22. Общая площадь 2876 кв. м. Земельный участок в долгосрочной аренде до 2042 г. Все коммуникации центральные. Электрощитовая 300 квт. Приточно-вытяжная вентиляция. Автоматическая система пожарной сигнализации. Видеонаблюдение. Кондиционирование. Имеется центральная и запасные выходы. Зона погрузки/разгрузки. Есть подвальное помещение. Высота потолков 4.3м. Здание в хорошем рабочем состоянии. 1 этаж - помещения с арендаторами. У Супермаркета ВІLLА закрывается срок аренды в декабре 2021 года. Остальные арендаторы аптека шлангитанк, косметика, кофе с собой, табак, татуи ручной работы, одежда (договор аренды краткосрочный). 2 этаж кабинетная планировка-офисы. Продаю от собственника. Собственник юридическое лицо. Без обременений. Тургместен.

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

Позвонить

Условия сделки

Цена	580 000 000 Р	НДС	включен
Ставка	201 669 Р за м²	Вкл сделки	Свободная по кадаму

Уточнить условия

Помещение от 162 140 руб./м²  
Планировка 0/0. Продажа коммерческого помещения под ваш идеальный вариант.  
+7 (495) 292-17-15

Продажи - рейтинг Азия Ресурс  
Продажи с выкупом до 30 млн в в аренду.  
Турбон - 17 тысяч/сутки. Планировка под индивидуальный заказ.  
+7 (495) 085-73-59

Продажи - рейтинг Азия Ресурс  
Продажи с выкупом до 30 млн в в аренду.  
Турбон - 17 тысяч/сутки. Планировка под индивидуальный заказ.

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



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

← → ↻ [moscowbrokers.ru/commercial\\_realty/rental\\_business/realty2251/](https://moscowbrokers.ru/commercial_realty/rental_business/realty2251/) 🔍 🏠 ☆ ⚙️ 📄 📌

**MOSCOW BROKERS** MoscowBrokers - аренда и продажа коммерческой недвижимости +7-985-338-3883 office@moscowbrokers.ru [Заказать подбор объекта](#)

ПРОДАЖА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА (ЛОТ 2251) [Скачать презентацию](#)

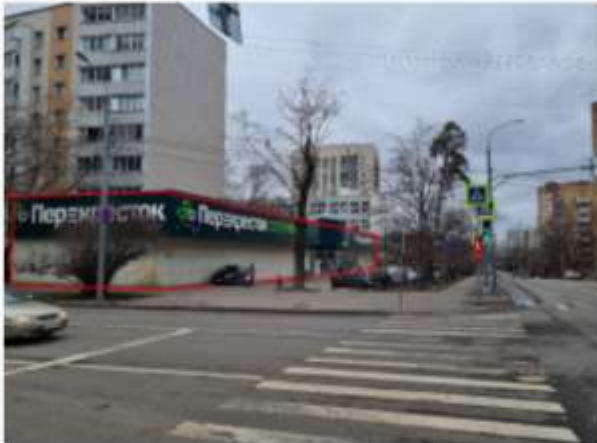




**Москва, Лётчика Бабушкина 15**

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА ПРОДАЖИ	СТОИМОСТЬ ЗА М²
1 757,0 м²	250 000 000 Р	142 288 Р

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

ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ:

ЭТАЖ	1 / 8
ИНЖЕНЕРИЯ	Центральные коммуникации
САНУЗЕЛ	

**Описание**

Продажа готового арендного бизнеса, расположенного по адресу: г Москва, ул Лётчика Бабушкина, д 15. Общая площадь 1757,5 м2 (подвал, 1 этаж, антресоли). Вид с фасада, зона разгрузки со двора. Арендаторы: 1. Супермаркет "Перекрёсток", 1 этаж, договор аренды на 15 лет от 14.10.2019; 2. Аптека, прикассовая зона, 1 этаж, договор аренды на 11 месяцев с 2021 года; 3. "Яндекс левка" (пункт выдачи), 1 этаж, договор аренды на 5 лет от 2020 года; 4. Магазин товаров для дома "Fix price", цоколь, договор аренды на 3 года с 2021 года. Общий месячный арендный поток 2 000 000 рублей. Стоимость 250 000 000 рублей. Торги! Звоните! Moscow Brokers приглашает к сотрудничеству собственников, арендодателей и арендаторов коммерческих помещений. Покупка, продажа, техническое сопровождение в БТИ, Росреестре, Мосжилинспекции, ДГИ по городу Москве и Московской области.

**Алексей**  
 +7-985-338-3883  
 av@moscowbrokers.ru

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

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

moskva.vsn.ru/for-rent-free-appointment/67464539-1000000-rub-ул-leskova

Недвижимость / Москва / Аренда помещений свободного назначения / Москва / Бибирево / ул. Лескова

цена: 1 000 000 ₽

РЕАЛТИ cian.ru

**450 000 ₽**

Помещение свободного назначения 130 кв. м

агент [Показать телефон](#)

адрес: г. Москва, ул. Лескова, 26А  
метро: метро Бибирево

Описание  
БЕЗ КОМИССИИ Торговый центр. Сдаётся под магазин (кроме продуктового) или салон/бюк с санузлом на первом этаже площадью 400 кв. м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Договор аренды помещения в рублях. УСН. Улица Лескова, 26А, 16 минут пешком от метро Бибирево. ЛОТ № 139740

Объявление на карте

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

**Торговая площадь, 323 м²**  
 в торговом центре «на Дубинской, 32»  
 Москва, САО, р-н Восточное Дегуново, Дубинская ул. 32 На карте

Селигерская · 7 мин. на транспорте · Лянозово · 20 мин. пешком  
 Бескудрино · 9 мин. пешком

**736 000 Р/мес.**  
 27 344 Р за м² в год  
 Следить за изменениями цены  
 НДС, без комиссии

**+7 966 047-12-30**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на 04:01. Зовите в рабочее время по рабочему номеру

Позвоните своему агенту, чтобы уточнить все детали и ответить на ваши вопросы.

Агентство недвижимости  
**Mafra Property**  
 Получить контакты

**323 м²** Площадь  
**1 из 2** Этаж  
**Свободно** Позволение

Аренда торгового помещения 323 м2 на ул. Дубинская, д. 32 (7 минут транспортом от метро Селигерская), 1-я линия домов.

Помещение 323 м2 располагается на 1 этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электроническая мощность 40 кВт. Состояние помещения за счет арендатора. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы на фасаде.

Ранее располагался магазин «Дикси». Помещение располагается в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор.

Создание безопасного подключения... в месяц, УС налогообложения. Без комиссии.

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



Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

**Свободное назначение, 130 м<sup>2</sup>**  
 в торговом центре на ул. Молдашова, 21в  
 Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молдашова, 21в  
 Бабушкинская - 7 мин. на транспорте | Молдашова - 9 мин. на транспорте  
 Бибирево - 20 мин. на транспорте

**275 000 Р/мес.**  
 21 385 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Ссылка на контактные данные  
 ЮМ: без комиссии  
**+7 906 795-49-75**  
 ОМС и платежи в настоящее время  
 доставлены не будут. Заранее  
 в объявлении указан дополнительный номер  
 Пожалуйста, обратите внимание, что кадастровый номер из ДДАН. В случае  
 изменения номера

ИД: 13331274

**Продажа Street Retail**  
 Продажа готовых помещений. Готовый  
 магазин. Выход. От 177 м<sup>2</sup>.  
 М.Артмовидека. Выгодные условия.  
**+7 495 106-43-73**  
 Москва, ООО: 510774681994, 117118 | Москва, Новомосковский пр-кт, дом  
 24, строение 4. Реализация: ООО «Вело-Бизнес-Партнерство»  
 Застройщик: ООО «Самостоятельно» Санкт-Петербург, Санкт-Петербург

**Бизнес-центр «Синевое Плаза»**  
 Аренда офиса и торговых помещений от 30  
 м<sup>2</sup>. 5 минут от метро. Парковка 1 300 мест.  
 Выгодные условия аренды!  
**+7 495 135-26-66**  
 7 минут от метро. Москва, 3374 510774681994, 117118 | Москва,  
 Новомосковский пр-кт, дом 24, строение 4. Реализация: ООО «Вело-  
 Бизнес-Партнерство» Застройщик: ООО «Самостоятельно»

**Прямая аренда в торговом центре**  
 Помещение с вылетом до 28 м и в центре.  
 Зудово - 15 минут от метро. Панорамные  
 окна. Отдельный вход.  
**+7 495 085-73-19**  
 Застройщик: Реализация: АО «ЭКОСОН Д.С.». Прямая аренда  
 помещений на объекте недвижимости. Юридический адрес: 125021, город  
 Москва, ул. Тимина, дом 1, 11. 110 00. М.м. 1 стр. 3. 03/04

**130 м<sup>2</sup>** **1 из 2** **Свободно**  
 Площадь Этаж Планировка

**ПРЯМАЯ АРЕНДА от СОБСТВЕННИКА.** Сдается помещение на 1-ом этаже. Отдельно стоящее здание,  
 кирпичное, двухэтажное.  
 \*130 м<sup>2</sup>, с возможностью увеличения площадей.  
 \*Количество этажей: 2-3.  
 \*Мощность электропитания: 20 кВт, с возможностью увеличения.  
 \*Предоставляются КАНИКУЛЫ на время ремонта помещений.  
 \*Доступ: свободный, круглосуточный.  
 \*Три отдельных входа (два центральных с улицы, один со двора).  
 \*Зона погрузки/разгрузки.  
 \*Все коммуникации: центральные, парадские, водопровод, канализация, электричество. Местное  
 кондиционирование, приточная вентиляция, гидравлическая система пароматования.  
 \*Реклама: возможность установки наружной рекламы, рекламной вывески, стенда, таблички.  
 \*Передв. линия автомобильной дороги и жилых домов, имеется внутренняя и внешняя бесплатная АВТО-  
 ПАРКОВКА, внутренний охраняемый двор. К зданию прилегают зоны жилых районов и микрорайонов  
 многоквартирной жилой застройки, также финальный ход строительства новых ЖК, высокий пешеходный  
 и автомобильный трафик.  
 Быстрый показ помещений от представителя.

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



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

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

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,85	9,15	15,06
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	8,88	16,27

**2. Тип объекта**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,06	1,02	1,10

**3. Местоположение**

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,01	1,06

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцами (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,06	1,17

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,09	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	1,10	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,18

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

**4. Удаленность от метро\***

УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЬШЕ 100 м)	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,25	1,44	1,58	1,69
до 5 мин	0,80	1,00	1,15	1,27	1,35
от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,10	1,18
от 10 до 15 мин	0,63	0,79	0,91	1,00	1,07
в транспортной доступности	0,59	0,74	0,85	0,93	1,00





← → ↻ statrielt.ru/statistika-rynka/sta... 🔍 📄 ⭐ 🏠 📍

Трансакции зафиксированы в Таблице «История сделок» (предоставлены объекты, расположенные на **на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки н. 01.07.2022 года**)

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

Итоги расчетов StatRielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,67	0,70
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,93
<b>Б. Аренда</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,89	0,82
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,87
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94

← Назад      Вперед →

Общая информация – Контакты      Правовая информация

Авторизация / логин / доступ      Оформить/продлить подписку

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатРиелти» юстиции Российской Федерации      Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства      Back to Top

Объективно. Качественно. Оперативно!

📞 2917=



**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	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 142	6 802	4 870
	Эксплуатационные расходы	6 188	4 908	3 088
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 790	8 205	6 105
	Эксплуатационные расходы	6 905	5 398	4 210
1.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 412	3 122	2 210
	Эксплуатационные расходы	2 580	2 310	1 660
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 505	6 308	4 120
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 187	6 580	5 190
2.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 240	1 608
	Эксплуатационные расходы	1 950	1 740	1 105
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1950 - 3040	1634 - 2690	1170 - 2210

\* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 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

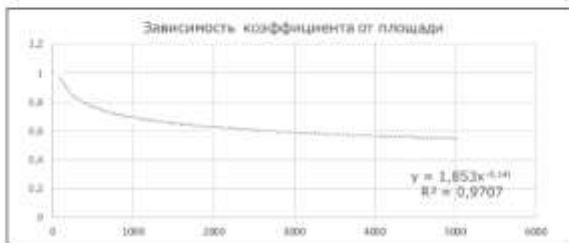
Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	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



6. Общая площадь\*

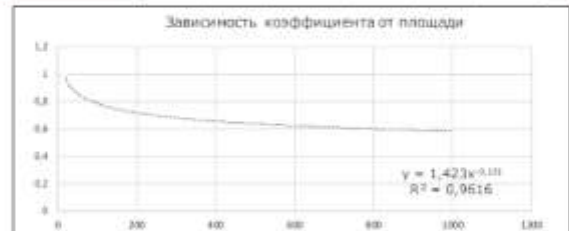
а) Цена предложения

объект оценки	площадь, кв. м	объекты аналогии						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
<100		1,00	1,12	1,23	1,36	1,49	1,62	1,77
100-300		0,89	1,00	1,10	1,21	1,33	1,45	1,58
300-500		0,81	0,91	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44
500-1000		0,74	0,83	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31
1000-2000		0,67	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19
2000-5000		0,62	0,69	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
5000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00



б) Арендная ставка

объект оценки	площадь, кв. м	объекты аналогии						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
<20		1,00	1,11	1,23	1,36	1,49	1,63	1,77
20-50		0,90	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,60
50-100		0,81	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44
100-300		0,74	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31
300-500		0,67	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19
500-1000		0,62	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
1000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00



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

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,55	18,36	28,69
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	22,15	16,75	27,07

16. Наличие витринаного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отсутствие уличный цоли / арендной ставки офисно-торгово-в объектах свободного и смешанного назначения с витринами остекления фасада и уличный цоли / арендной ставки офисно-торгово-в объектах свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,13	1,05	1,19

17. Специализация

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отсутствие уличный цоли / арендной ставки объектов общепита (рестораны, кафе, бары и т. п.) к уличный цоли / арендной ставки офисно-торгового объекта смешанного назначения	1,20	1,08	1,32

18. Срок экспозиции

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



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

Таблица 8. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости.

Активный рынок. Все респонденты. Стрип-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,0%	4,1%	13,9%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	5,4%	15,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	5,7%	17,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	3,8%	18,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,5%	3,7%	13,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	7,9%	17,1%
8	Курортные регионы	5,8%	2,3%	9,3%
9	Дальневосточные регионы	13,8%	5,8%	21,7%

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

## 4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

### 4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

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

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

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



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

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

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

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

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

332

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

#### 11.4.2. Объекты торговой недвижимости

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

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

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

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

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

331



statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na...

### Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.07.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.07.2022 г.)

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

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

№	Тип объекта	Назначение здания, помещения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения			1,00
		Складские и производственные здания и помещения			1,00
2	Пристроенное здание / ОСЗ	Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	0,94	1,00	0,97
		Складские и производственные здания и помещения	0,91	0,97	0,94
3	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	0,89	0,95	0,92
		Складские и производственные здания и помещения	0,85	0,94	0,89

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатИмпэ» Свидетельство №1165200805010 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Back to Top

statielt.ru/statistika-rynka/sta...

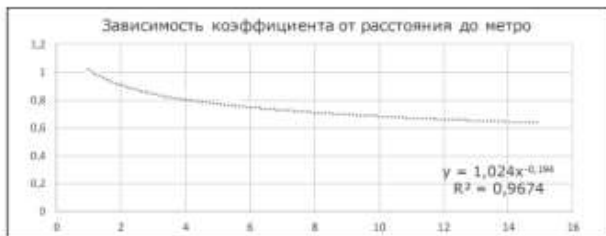
### Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.07.2022 года

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

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
<b>1 Здания, построенные до 1992 года</b>							
1.1	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,07	1,16	1,12	0,85	0,93	0,89
1.2	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,14	1,27	1,21	0,78	0,88	0,83
1.3	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,88	0,97	0,93
1.4	Производственные здания и блоки	1,05	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
<b>2 Здания, построенные после 1991 года</b>							
2.1	Здания и встроенные помещения торгового-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,11	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3	Складские здания и блоки	1,02	1,09	1,06	0,90	0,97	0,94
3.4	Производственные здания и блоки	1,02	1,14	1,09	0,86	0,96	0,92

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатИмпэ» Свидетельство №1165200805010 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Back to Top





\* корректура в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы сопоставления, так и с помощью эмпирической зависимости (применяемо 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 интраквартально	1,25	1,15	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии неэквивалентной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных интраквартально	1,09	1,06	1,15





## Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	14.10.2022 15:27 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	14.10.2022 15:56 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа