

15 декабря 2023 г.

Отчет об оценке №20231215-1

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»**

Отчет об оценке объектов недвижимого имущества, расположенных
по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул.
Соколовская, квартал 4, д. 1, по состоянию на 15 декабря 2023 г.





Конфиденциально

15 декабря 2023 г.

Внимание:
Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списового Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18.11.2020 г. и заданием на оценку №15 от 04.12.2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, по состоянию на 15 декабря 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость по состоянию на 15 декабря 2023 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	руб. без НДС
здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443	154 700 000
право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241	входит в стоимость здания

С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.

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



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



	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
▶ Основные факты и выводы	14
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



Объект оценки, включая права на Объект оценки

- ▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:
 - здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443
 - право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
- ▶ Права на объект оценки: право собственности на здание, право аренды земельного участка

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

- ▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:
 - здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443
 - право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

- ▶ Право собственности на нежилое помещение, право аренды земельного участка
- ▶ Ограничения (обременение) прав не учитываются

Цель оценки

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- ▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



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

Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– использование объекта оценки без совершения сделки с ним– пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 15 декабря 2023 г.– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – сделка не предполагается▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	▶ 15 декабря 2023 г.
Специальные допущения	▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов- аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом



Иные существенные допущения (продолжение)

- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

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

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

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ 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, 2015
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200



- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- 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, 2015
- 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»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - 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, 2015
 - 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», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», протокол № 19 от 11 07 2016 г.



- ▶ 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
- ▶ 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
- ▶ 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 справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик 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
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен представителями Исполнителя 14.12.2023 г., дата оценки 15.12.2023 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки между датой оценки и датой осмотра не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Договор аренды земельного участка находится в стадии переоформления прав в результате изменения правообладателя на здание, располагающееся на данном участке. Оценка проводилась из допущения, что права на земельный участок оформлены в соответствии с законодательством РФ



Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»:
 - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический и почтовый адреса: 109147, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, д. 17-23, этаж 5, помещ. 1а
 - 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

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Сыстерова 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/776/40832/22, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, 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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18.11.2020 г. и Задание на оценку №15 от 04.12.2023 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» и ООО «Группа Финансового Консультирования»
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20231215-1 от 15 декабря 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе: <ul style="list-style-type: none">– здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443– право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
Дата оценки	▶ 15 декабря 2023 г.
Дата осмотра	▶ 14 декабря 2023 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 147 570 000 рублей 00 копеек, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 161 810 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости	▶ 154 700 000 (Сто пятьдесят четыре миллиона семьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд». Иное использование отчета не предусмотрено

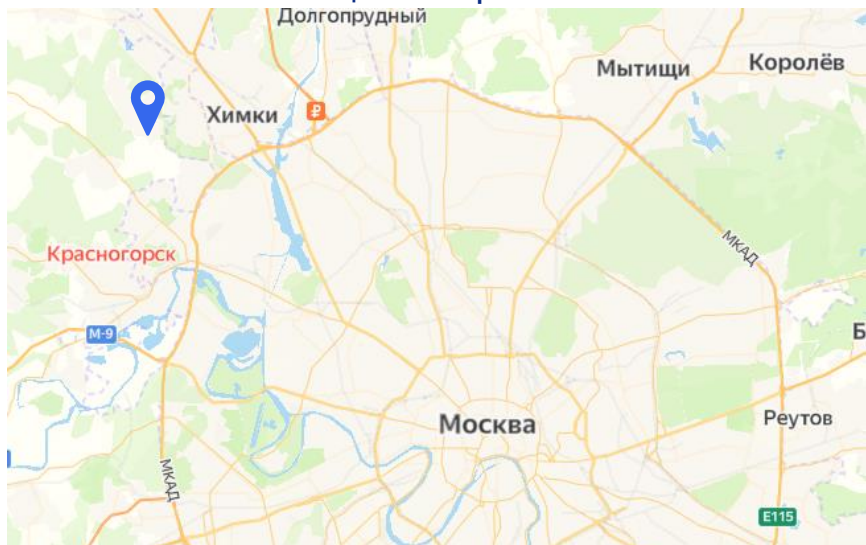
	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

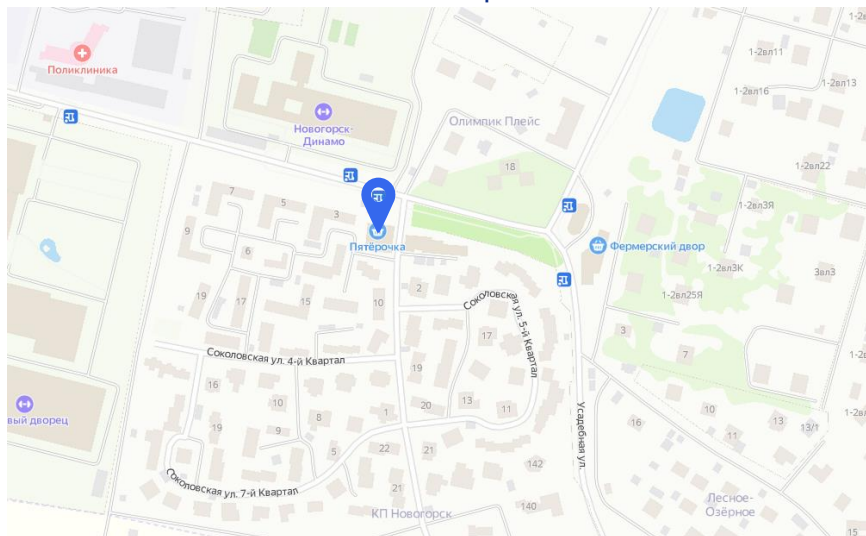
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:
 - здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443
 - право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
- ▶ Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0080107:443 и земельный участок с кадастровым номером 50:10:0080107:241 представляют собой единый объект недвижимости

Характеристики местоположения

- ▶ Объект оценки расположен в микрорайоне Новогорск города Химки Московской области
- ▶ Краткая характеристика местоположения:
 - окружающая застройка: преобладает частная жилая застройка. В радиусе 15-минутной пешей доступности располагаются частные жилые и многоквартирные жилые дома, культурно-досуговые центры, зоны отдыха, спортивные комплексы
 - линия застройки: 1-я линия второстепенной улицы
 - удаленность от ж/д станции: в 10 км от станции метро «Планерная», 50 м от автобусной остановки «Северо-Западный микрорайон»
 - удаленность от главных магистралей: Объект оценки расположен в 4 км от Новокуркинского ш. и в 5 км от МКАД
- ▶ Вывод анализа местоположения: местоположение можно характеризовать как хорошее

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 16 из 116

Financial
Consulting
Group



Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание здания

Показатель	Значение
Адрес по документу	Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1
Тип объекта	отдельно стоящее нежилое здание
Функциональное назначение	здание ресторана
Фактическое использование	магазин "Пятерочка"
Кадастровый номер	50:10:0080107:443
Кадастровая стоимость, руб.	22 746 922,19
Балансовая стоимость, руб.	не применимо
Общая площадь, кв. м, в том числе:	848,4
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Планировка	смешанная
Высота потолка, м	преобладает 2,65 м
Этажность	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Год постройки	1997
Материал стен	двойные металлические с утеплителем
Степень технического обустройства	центральные коммуникации подключены: отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком
Наличие парковки	стихийная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на здание от 11.08.2022 г.
Существующие ограничения (обременения) права	ипотека, доверительное управление

Источник: Анализ Исполнителя

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (3/3)

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:10:0080107:241
Кадастровый квартал:	50:10:0080107
Адрес:	обл. Московская, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1
Площадь уточненная:	990 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации объекта недвижимости
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	8 956 827 руб.

Источник: Открытые источники



Описание земельного участка

Показатель	Значение
Адрес по документу	обл. Московская, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1
Площадь земельного участка, кв. м	990,0
Площадь застройки, кв. м	899,4
Кадастровый номер	50:10:0080107:241
Кадастровая стоимость, руб.	8 956 827,00
Имеющиеся постройки	нежилое здание (50:10:0080107:443)
Рельеф и форма участка	квадратной формы, рельеф спокойный
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	для эксплуатации объекта недвижимости
Вид права	долгосрочная аренда
Субъект права	Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.
Существующие ограничения (обременения) права	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 11.08.2022 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения №3276 01-6/6088 от 16.05.2013 г.
- ▶ Договор о передаче прав и обязанностей от 07.08.2020 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.
- ▶ Соглашение об уступке прав и обязанностей от 20.12.2022 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.
- ▶ Технический паспорт по состоянию на 09.02.2011 г.
- ▶ Договор аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.
- ▶ Договор страхования имущества от 19.07.2023 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 4

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 18 из 116



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 являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:
 - здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443
 - право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
- ▶ Согласно ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, здание относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового здания
- ▶ Конструктивно-планировочные решения: нежилое здание, общей площадью 848,4 кв. м, планировка: смешанная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведение ремонта не требуется
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости Московской области (анализ приведен в разделе «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование – в качестве нежилого здания торгового назначения



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Анализ рынка Объекта оценки	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



Анализ рынка Объекта оценки (1/12)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(О)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	6,1%	4,5%	4,2%	4,0%
Ключевая ставка	5,8%	10,5%	7,4%	6,8%	6,2%	6,2%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	8,7%	11,5%	7,7%	6,7%	5,9%	5,3%

Источник: ЦБ РФ

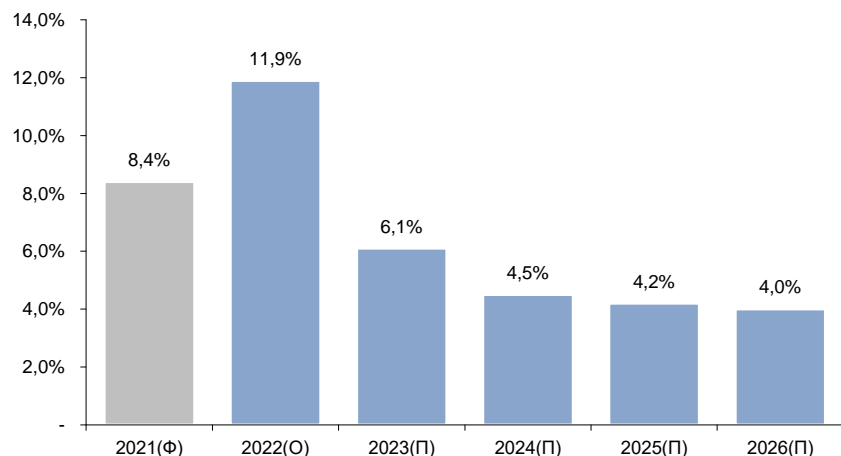
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. Общая информация

- Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, в феврале 2023 г. снижение ВВП замедлилось в годовом выражении до -3,1% г/г после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке МЭР, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января. Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного)
- Промышленное производство в марте с устранением сезонного фактора продемонстрировало рост на +1,2% м/м SA. В годовом выражении также наблюдался рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%)
- Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г после +10,3% г/г в феврале. При этом подотрасли комплекса уже второй месяц подряд растут опережающими темпами: выпуск готовых металлических изделий +30,3% г/г после +38,8% г/г, выпуск металлургии +8,0% г/г после +1,1% г/г. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%
- После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом машиностроительный комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств. Существенный рост в производстве компьютерного и электронного оборудования (+22,5% г/г после +19,3% г/г в феврале) и производстве прочих транспортных средств (+13,1% г/г после +10,3% г/г месяцем ранее). Кроме того, заметно вырос выпуск электрического оборудования (+21,5% г/г после -0,5% г/г в феврале)

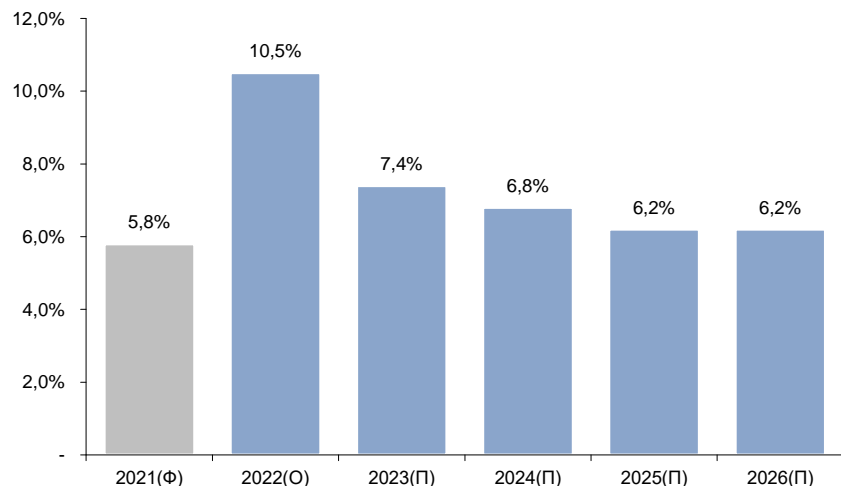
- Спад производства сохраняется в деревообрабатывающем комплексе, в то же время в марте наблюдается его замедление до -5,6% г/г после -11,5% г/г месяцем ранее. К уровню марта 2021 г. спад составляет -4,0%
- Несмотря на сохраняющееся в целом отставание экспортно ориентированных отраслей от прошлого года, их динамика в марте улучшилась. Так, после продолжительного периода волатильности выпуск в нефтепереработке по итогам марта показал рост в годовом выражении на +9,3% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +3,7%
- В химическом комплексе наблюдалось сокращение падения в годовом выражении до -1,1% г/г после -8,1% г/г в феврале, в первую очередь, за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+0,7% г/г после -6,6% г/г). При этом по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост химического комплекса ускорился до +4,8% после +0,4%
- В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г)
- Согласно данным ЦБ РФ, в большинстве отраслей российской экономики в 1 кв. 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным
- Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Проинфляционные риски, связанные с бюджетной политикой, рынком труда и внешними условиями, продолжают преобладать над дезинфляционными
- Статистические показатели подтвердили, что в феврале происходил уверенный рост экономической активности. Судя по оперативным и опросным показателям, в марте он продолжился. Увеличился потребительский спрос, подпитываемый повышением трудовых доходов. При этом ближе к концу месяца появились отдельные признаки замедления роста в группах отраслей, ориентированных на внешний и инвестиционный спрос
- Ценовая динамика в марте оставалась умеренной. Несмотря на оживление потребительского спроса, рост цен на товары сдерживался созданными ранее запасами и снижением мировых продовольственных цен. Вместе с тем постепенно усиливается рост цен производителей потребительских товаров. Это указывает на вероятное повышение инфляционного давления в предстоящие месяцы
- Доходности ОФЗ в марте изменились слабо. Возросшие заимствования и опасения сохранения повышенного дефицита бюджета через Диалог с инвесторами в перспективе по-прежнему определяют значительный положительный эффект вклада доходности долгосрочных и краткосрочных ОФЗ

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



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

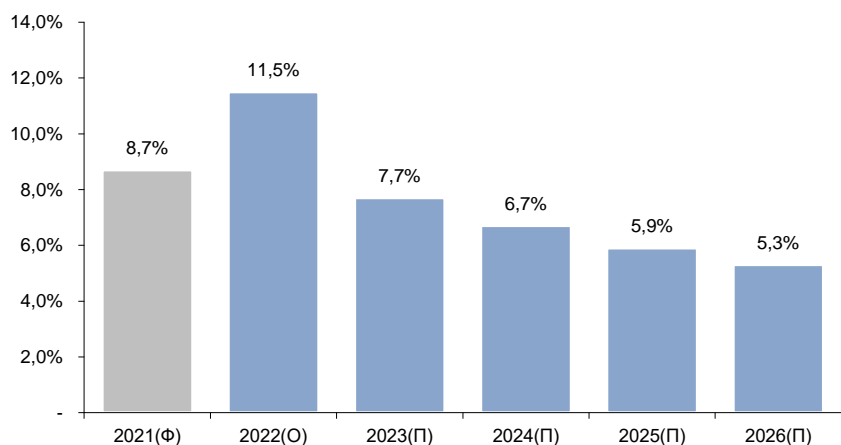
- ▶ По данным ЦБ РФ, снижение оценок трендовой инфляции продолжилось в марте. Оценка, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, составила 7,10% после 7,30% в феврале. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, снизилась до 8,28% после 8,64% в феврале. Показатели устойчивой ценовой динамики свидетельствуют о сохранении влияния временных дезинфляционных факторов на многие позиции потребительской корзины. Модифицированные показатели базовой инфляции и медиана распределения немного повысились в марте по сравнению с февралем, но остались заметно ниже уровня 4%. На среднесрочном горизонте баланс рисков остается на стороне проинфляционных. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет способствовать возвращению инфляции к 4% и ее поддержанию вблизи целевого уровня в дальнейшем
- ▶ На неделе с 21 по 27 марта 2023 г. рост цен замедлился до 0,05%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 4,30% г/г. Основной вклад в замедление инфляции внесло снижение цен в секторе услуг1 (-0,06%) за счет удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. В непродовольственном сегменте рост цен замедлился до 0,01% на фоне возобновления снижения цен на электро- и бытовые приборы, а также ускорения удешевления строительных материалов. На продовольственные товары цены выросли на 0,14% на фоне возобновления удорожания плодоовощной продукции. На остальные продовольственные товары сохранился умеренный рост цен
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (декабрь 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 12,3%, в 2023 г. – 5,8%, в 2026 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ В 1 кв. 2023 г. профицит счета текущих операций уменьшился за счет сокращения положительного сальдо торгового баланса, которое приблизилось к среднему уровню последних лет
- ▶ Стоимостный объем экспорта товаров снизился с рекордного максимума 1 кв. 2022 г., в значительной степени из-за более низких мировых цен на сырьевые товары и увеличения дисконта для российской нефти. В то же время стоимостный объем экспорта сложился выше, чем в 1 кв. 2021 г. Поддержку ему оказали перенаправление поставок и хороший урожай
- ▶ Стоимостный объем импорта товаров восстановился до прошлогоднего уровня и превысил объем за аналогичный период 2021 г. Выпадение поставок из ЕС компенсировалось их наращиванием из других стран. Восстановлению способствовал и механизм параллельного импорта
- ▶ В условиях уменьшения поступлений от внешней торговли по сравнению с 1 кв. 2022 г. сузилось положительное сальдо финансового счета. Чистое кредитование остального мира в 1 кв. 2023 г. обеспечивалось в большей степени за счет снижения иностранных обязательств, при этом рост иностранных активов также замедлился

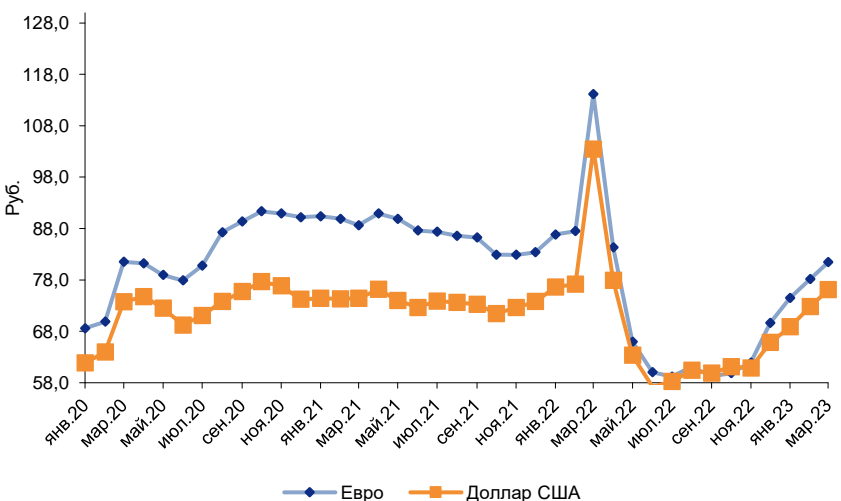


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.)
- ▶ В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г (+0,6% г/г в декабре 2022 г.)
- ▶ Структурная перестройка экономики происходит в условиях рекордно низкой безработицы. Это обусловлено как ростом спроса на труд (преимущественно линейный персонал и кризис-менеджеров) из-за изменения бизнес-процессов, так и сжатием предложения труда, ускорившимся в 4 кв. 2022 г. Усиление жесткости рынка труда, в свою очередь, стимулирует рост зарплат вне прямой зависимости от результатов работы. Нехватка рабочих рук может сдерживать процессы структурной трансформации, при этом опережающее рост производительности увеличение зарплат – потенциально проинфляционный фактор

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в марте по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 4,6% по номинальному курсу после снижения в феврале на 4,6% относительно января. Средний номинальный курс доллара в марте равнялся 76,10 руб. (против 72,78 руб. в феврале), средний курс с начала года — 72,59 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в марте укрепился на 4,2% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 81,43 руб. (против 78,15 руб. в феврале). Средний курс за 1 кв. 2023 г. – 78,03 руб. за евро
- ▶ Валютный курс из дезинфляционного фактора во 2 пол. 2022 г. может стать проинфляционным фактором в 2023 г. Однако текущий уровень курса не предполагает значительного эффекта переноса в цены, поскольку в целом он соответствует курсовым ожиданиям компаний, а также в связи с тем, что внешнеэкономические издержки постепенно снижаются по ряду направлений по мере выстраивания новых логистических цепочек поставок импортных товаров
- ▶ По состоянию на 22 мая 2023 г. курс доллара составил 79,9093 руб./долл., а курс евро – 86,2770 руб./евро

В большинстве отраслей российской экономики в 1 кв. 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Проинфляционные риски, связанные с бюджетной политикой, рынком труда и внешними условиями, продолжают преобладать над дезинфляционными

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 23 из 116

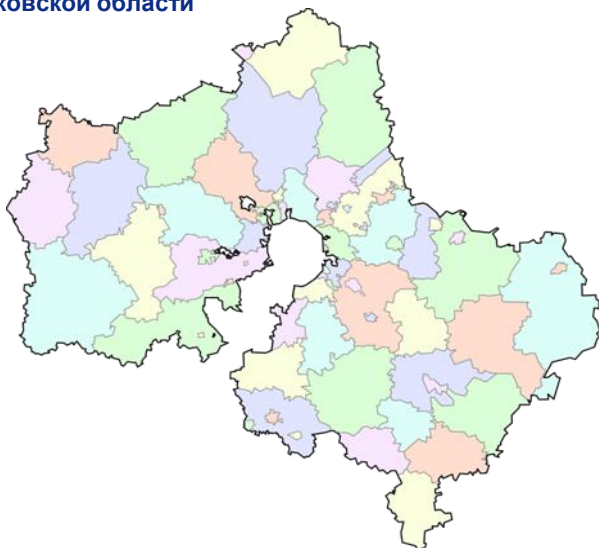


Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 768 878 чел. на 2022 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2016 г. составил почти 3,6 трлн руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2011 г. в субъекте действовало 11 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы



- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией
- ▶ Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. В течение 2000-х годов шел процесс активного развертывания землеемких форм крупного торгового бизнеса на прилегающих к МКАД территориях Московской области
- ▶ На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40% территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30 – 100 км от Москвы

Транспорт

- ▶ Московская область имеет обширную транспортную сеть. Но несмотря на свои масштабы, она развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти – не соответствует нормативным требованиям
- ▶ В Московской области находятся три крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных – Шереметьево, Домодедово и Жуковский
- ▶ Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги



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 являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:
 - здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443
 - право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

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

- ▶ 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 отношения 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
- 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:

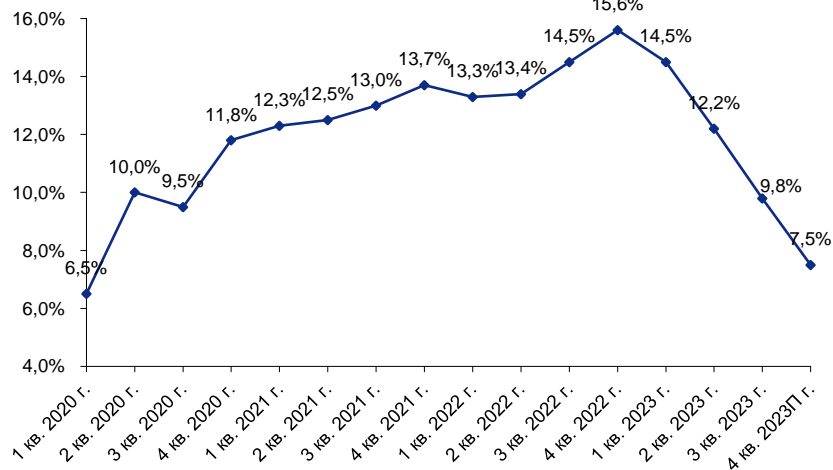
- Удаленность от транспортных магистралей
- Расположение относительно красной линии
- Площадь объекта
- Соотношение площадей
- Тип парковки
- Уровень отделки
- Инженерно-техническое состояние здания
- Наличие рекламного потенциала
- Наличие отдельного входа

► Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета



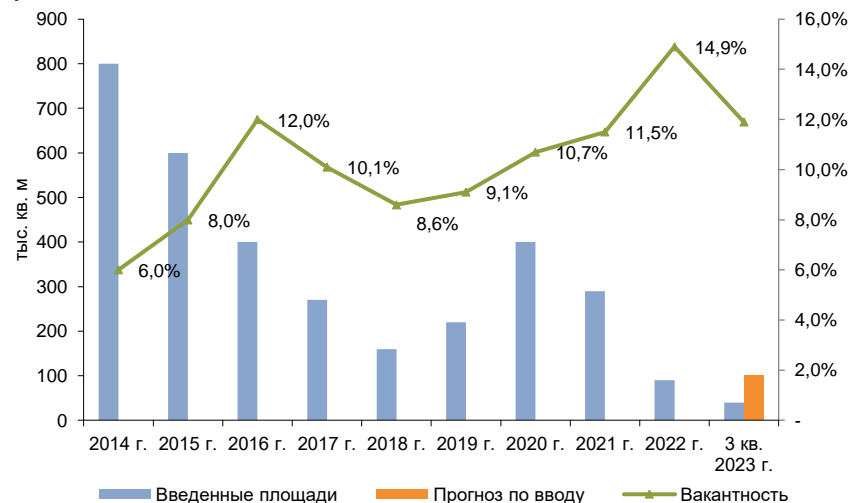
Анализ рынка Объекта оценки (8/12)

Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: NF Group

Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nicoliers

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным NF Group Research по итогам девяти месяцев 2023 г. в Москве было открыто три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что на 42% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
- ▶ В течение 3 кв. 2023 г. открылось два торговых центра микрорайонного формата арендопригодной площадью 10,6 тыс. кв. м, что на 58% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Данный показатель является минимальным за последние 5 лет на столичном рынке
- ▶ На рынке торговой недвижимости отмечается тренд на снижение девелоперской активности и сокращение открытия новых объектов. Это связано с рядом факторов: ростом ключевой ставки, увеличением стоимости строительства, сдержанными планами по развитию ретейлеров, рациональной моделью поведения потребителей
- ▶ Сокращение объемов нового предложения также связано с переносом сроков открытия торговых центров в среднем от 6 месяцев до 2 лет. Основными причинами этого являются удлинение сроков строительства и «недозаполненность» объектов на фоне продолжительного процесса согласования коммерческих условий с якорными арендаторами, которые сейчас представлены крупными российскими игроками, ставшими более требовательными в выборе помещений
- ▶ За девять месяцев 2023 г. были перенесены сроки открытий 9 торговых центров арендопригодной площадью 77,1 тыс. кв. м. В контексте 2023 г. «перенесенное строительство» доминирует над объемом открытых торговых центров в 2 раза. Тем не менее в разрезе последних пяти лет данный показатель является минимальным
- ▶ Что касается форматов торговых центров, то девелоперы в большей степени ориентированы на районные и микрорайонные объекты. Объем строящихся объектов, представленных малоформатными торговыми центрами, составляет 43,5 тыс. кв. м

Вакантность

- ▶ Доля свободных площадей в московских торговых центрах продолжает сокращаться. На конец 3 кв. 2023 г. показатель достиг значения 9,8%. Снижение относительно прошлого квартала составило 2,4 п. п., изменение в сравнении с пиковым значением 4 кв. 2022 г.
- ▶ В торговых центрах регионального формата доля свободных площадей составляет 8,2%, что ниже на 1,7 п. п. по сравнению с данными на начало июля 2023 года. Региональные торговые центры заполняются быстрыми темпами. Основное предложение в них представлено помещениями от 1 500 кв. м до 4 000 кв. м, которые интересуют российских ретейлеров. Так, в течение 3 кв. 2023 г. ТЦ «Европейский» пополнился флагманами Gloria Jeans и Lime. На региональный формат торговых центров также пришлось развитие мебельного ретейла: в ТРЦ «Мозаика» состоялось открытие бренда «ГУД ЛАКК», который объединил мебель от производителей, прежде поставлявших свои товары в IKEA
- ▶ Доля скрытой вакантности на конец 3 кв. 2023 г. составляет 1% и включает площади из-под гипермаркетов Decathlon и бренда Adidas



Анализ рынка Объекта оценки (9/12)

Условия аренды в малых торговых центрах Московского региона в 3 кв. 2023 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб/кв. м/год*	% от товарооборота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	15 000 - 26 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	8 000 - 12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-6
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	4-7
<i>Операторы торговой галереи:</i>		
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-12
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря 500-700	0 - 15 000	6-10
	300-500	5-12
	150-300	5-12
	100-150	10-14
	50-100	12-14
	0-50	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 4 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>		
Food-court	50 000 - 100 000	10-15
Кафе	20 000 - 80 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

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

Спрос

- ▶ Устойчивость тренда на снижение вакантности является результатом агрессивной экспансии российских сетевых операторов, включающей в себя расширение действующих операторов и создание новых концепций
- ▶ Вместе с тем пик экспансии российских ретейлеров был пройден. Крупные fashion-компании заняли большинство топовых локаций. Теперь стратегии их развития направлены на освоение, адаптацию, отлаживание операционных процессов с целью выстраивания клиентоцентричного подхода, который позволит им увеличить лояльность посетителей к offline-магазинам, улучшить клиентский опыт
- ▶ С 3 кв. 2023 г. отмечается возобновление активности опытных иностранных ретейлеров, известных российскому потребителю. Открытия крупных международных брендов происходят в отсутствие маркетинговой кампании, но при этом они продолжают развиваться, расширяют свои сети, работают на свою целевую аудиторию. Новый монобрендовый магазин площадью 100 кв. м был открыт немецким ретейлером Karl Lagerfeld в ТРЦ «Европейский». Количество магазинов также увеличил итальянский бренд Aeronautica Militare. Свою работу возобновили магазины Tommy Hilfiger в ТРЦ «Авиапарк» и ТЦ «Метрополис»
- ▶ Спрос на крупные помещения исходит и от ретейлеров развлекательного сегмента. Среди новых концепций можно отметить акватермальные комплексы. В ТРЦ «Вэйпарк» реализуется проект термального комплекса Termoland, арендатор занял помещение площадью 19 тыс. кв. м

Коммерческие условия

- ▶ Коммерческие условия в 2023 г. остаются неизменными. На протяжении девяти месяцев это было связано с объемом вакантных площадей, вышедших на рынок в начале 2023 г. и требовавших поглощения быстрыми темпами. По итогам 3 кв. 2023 г. картина начинает меняться, поскольку в качественных торговых объектах уровень вакантности снижается до своих исторических значений, но говорить о повышении базовых ставок пока еще рано

Прогноз

- ▶ Посещаемость торговых центров малого формата становится стабильной. По данным Focus Technologies, в летний период 2023 г. посещаемость находилась в диапазоне от -2% до +4%. Сегодня при выборе места для повседневных покупок потребитель отдает предпочтение небольшим торговым центрам рядом с домом или магазинам на первых этажах жилого комплекса
- ▶ В крупных торговых объектах показатель посещаемости летом 2023 г. по отношению к аналогичному периоду прошлого года «замер» и находился в пределах от -6% до 0%, в то время как в 1 кв. 2023 г. колебания составляли от -24% до -12%. Такая тенденция может быть обусловлена сокращением вакансии в столичных торговых центрах за счет открытия новых как российских, так и зарубежных брендов, с которыми потребитель хочет «познакомиться»



Анализ рынка Объекта оценки (10/12)

Сводные данные рынка купли-продажи по итогам 1 пол. 2023 г.								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	46 400	285 700	146 700	46 400	279 400	137 700	
	Северо-восток	37 200	300 000	127 000	37 000	283 900	124 400	
	Восток	38 100	325 000	144 200	32 300	276 000	134 400	
	Юго-восток	33 300	345 300	171 500	34 100	250 000	153 800	
	Юг	42 200	351 600	148 300	45 300	295 200	140 500	
	Юго-запад	55 400	352 400	220 100	50 000	290 000	181 400	
	Запад	42 900	359 700	171 000	46 200	312 200	164 300	
	Северо-запад	50 900	333 500	154 100	50 800	250 000	148 700	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 800	212 500	95 200	50 000	137 600	88 700	
	Северо-восток	23 200	243 300	99 500	23 200	180 900	94 400	
	Восток	20 000	200 000	72 200	20 000	131 300	61 100	
	Юго-восток	24 300	218 200	91 900	24 800	148 800	79 900	
	Юг	31 800	238 600	136 600	26 300	199 000	124 900	
	Юго-запад	30 000	299 900	144 500	25 400	228 700	119 300	
	Запад	26 700	245 600	99 700	30 000	171 700	82 900	
	Северо-запад	35 600	281 700	118 600	39 900	206 300	112 200	
от ММК до БМК	Север	20 000	153 100	67 500	23 000	120 000	63 000	
	Северо-восток	15 300	140 000	66 900	15 700	130 000	64 500	
	Восток	15 100	127 300	57 000	17 100	102 500	54 000	
	Юго-восток	18 300	148 100	64 600	22 400	124 100	54 600	
	Юг	17 000	180 000	79 300	21 800	142 100	67 300	
	Юго-запад	18 600	151 500	72 500	24 000	120 000	60 800	
	Запад	21 400	170 500	87 600	22 900	114 500	56 900	
	Северо-запад	18 000	185 000	81 300	21 500	125 000	69 700	
за пределами БМК	Север	19 500	161 500	64 400	22 000	107 500	62 400	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	11 500	88 900	46 800	16 300	76 800	44 700	
	Юго-восток	12 700	120 200	63 200	17 700	103 800	61 600	
	Юг	16 700	146 400	63 200	17 000	146 400	58 800	
	Юго-запад	15 000	113 700	55 300	20 000	97 600	39 400	
	Запад	15 000	135 000	46 000	20 000	115 000	36 900	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe

Страница 30 из 116

Financial
Consulting
Group



Анализ рынка Объекта оценки (11/12)

Сводные данные рынка аренды по итогам 1 пол. 2023 г.

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	6 600	63 400	18 500	7 000	39 500	16 200
	Северо-восток	4 400	65 500	18 500	4 200	36 000	16 800
	Восток	5 400	60 000	21 300	4 100	39 800	16 300
	Юго-восток	5 600	55 700	20 700	5 500	42 000	18 200
	Юг	4 500	64 600	23 700	4 500	32 800	19 000
	Юго-запад	8 200	72 000	27 300	7 100	42 000	22 000
	Запад	5 400	60 000	24 000	4 900	42 400	19 800
	Северо-запад	6 000	60 000	20 800	4 600	36 200	16 900
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 600	47 400	15 100	4 000	30 000	13 000
	Северо-восток	4 800	50 000	14 900	3 400	30 100	12 400
	Восток	3 600	36 100	13 100	3 400	24 000	10 600
	Юго-восток	3 600	41 500	13 400	3 000	24 000	11 900
	Юг	4 200	42 000	19 500	4 800	30 000	15 800
	Юго-запад	4 800	38 900	17 200	4 800	30 500	16 300
	Запад	4 600	41 400	14 400	4 600	20 000	11 400
	Северо-запад	5 200	54 000	15 700	5 200	24 000	14 100
от ММК до БМК	Север	4 000	40 000	13 300	3 600	27 600	10 500
	Северо-восток	3 500	39 400	11 700	3 500	25 700	10 100
	Восток	3 500	26 300	11 000	3 600	14 400	10 000
	Юго-восток	3 200	24 000	10 200	3 400	15 000	9 600
	Юг	3 000	34 600	12 200	4 200	22 900	11 000
	Юго-запад	3 000	32 000	12 300	3 800	24 000	10 500
	Запад	3 800	36 500	14 100	4 800	24 000	11 200
	Северо-запад	3 500	42 900	12 300	3 500	24 000	11 700
за пределами БМК	Север	3 600	30 000	10 100	3 600	18 000	8 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 000	22 000	9 300	3 600	18 000	7 900
	Юго-восток	2 200	26 400	11 600	3 800	15 000	9 400
	Юг	3 400	32 800	11 400	3 600	17 000	9 700
	Юго-запад	3 600	24 500	10 000	3 600	18 000	8 900
	Запад	3 800	29 700	9 400	3 600	18 000	7 400
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe

Страница 31 из 116

Financial

Consulting

Group



Предложения по продаже торговой недвижимости в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена,		Источник
		Цена, руб.	руб./кв. м	
Красногорск г/о, пос. Отрадное, улица Лесная, 17, ш. Пятницкое (6 км до МКАД), ш. Ленинградское (12 км до МКАД)	531,2	81 000 000	152 485	https://www.cian.ru/sale/commercial/293942355
Красногорский район, Красногорск, бульвар Красногорский, 4с1, ш. Волоколамское (3 км до МКАД), ш. Новорижское (9 км до МКАД)	1 446,3	270 000 000	186 683	https://www.cian.ru/sale/commercial/293386847
Красногорский район, Красногорск, Черневская улица, 95, ш. Волоколамское (9 км до МКАД), ш. Пятницкое (10 км до МКАД)	540,0	130 000 000	240 741	https://www.cian.ru/sale/commercial/289894614
Москва, Долгопрудненское шоссе, 6А, ш. Дмитровское (1 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (7 км до МКАД)	923,6	158 000 000	171 070	https://www.cian.ru/sale/commercial/289284027
Москва, Пятницкое шоссе, 8, ш. Пятницкое (1 км до МКАД), ш. Новорижское (7 км до МКАД)	2 462,5	420 000 000	170 558	https://www.cian.ru/sale/commercial/292970930
Москва, улица Барышиха, 48, ш. Пятницкое (4 км до МКАД), ш. Волоколамское (10 км до МКАД)	665,0	155 000 000	233 083	https://www.cian.ru/sale/commercial/268208303
Москва, улица Генерала Белобородова, 17, ш. Пятницкое (4 км до МКАД), ш. Волоколамское (6 км до МКАД)	932,0	155 000 000	166 309	https://www.cian.ru/sale/commercial/290587888
Москва, улица Рословка, 6, ш. Пятницкое (5 км до МКАД), ш. Волоколамское (6 км до МКАД)	1 000,0	160 000 000	160 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/292656180
Химки г/о, Химки, Зеленая улица, 17, ш. Дмитровское (8 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (2 км до МКАД)	1 093,0	180 000 000	164 684	https://www.cian.ru/sale/commercial/295032121
Химки г/о, Химки, Союзная улица, с4, ш. Ленинградское (2 км до МКАД), ш. Пятницкое (10 км до МКАД)	500,0	85 000 000	170 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/289059040
Химки г/о, Химки, улица Марии Рубцовой, 5к1, ш. Ленинградское (4 км до МКАД), ш. Пятницкое (12 км до МКАД)	718,0	160 000 000	222 841	https://www.cian.ru/sale/commercial/285389948
Химки г/о, Химки, улица Маяковского, 6, ш. Ленинградское (2 км до МКАД), ш. Пятницкое (10 км до МКАД)	583,0	124 900 000	214 237	https://www.cian.ru/sale/commercial/287390238
Химки г/о, Химки, улица Нахимова, 4Бс1, ш. Дмитровское (8 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (2 км до МКАД)	645,0	120 000 000	186 047	https://www.cian.ru/sale/commercial/293083140
Химки г/о, Химки, Юбилейный проспект, 70с1, ш. Ленинградское (3 км до МКАД), ш. Пятницкое (9 км до МКАД)	634,0	160 000 000	252 366	https://www.cian.ru/sale/commercial/294864752
Максимальное значение			252 366	
Минимальное значение			152 485	
Среднее значение			192 222	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

- ▶ Анализ предложений на рынке продажи, проведенный Исполнителем показал:
 - Минимальное значение продажи – 152 485 руб./кв. м
 - Максимальное значение продажи – 252 366 руб./кв. м
 - Среднее значение продажи – 192 222 руб./кв. м

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe

Страница 32 из 116

Financial
Consulting
Group



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	34
▶ Общая методология оценки	36
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	40
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	41
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	48
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



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 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)
- ▶ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита
- ▶ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- ▶ В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- ▶ В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.
- ▶ Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

Вид определяемой стоимости

- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки



Подходы к оценке

- ▶ При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки
- ▶ В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки
- ▶ Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки
- ▶ При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов
- ▶ Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

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

Подходы к оценке (ФСО V)

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

Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - рыночная стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой 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
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО V, 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 данным подходом (п. 3 ФСО V)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 25 ФСО V затратный подход рекомендуется использовать, когда есть возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке. Наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан
- 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. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)

- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщик должен учитывать: способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)
- 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

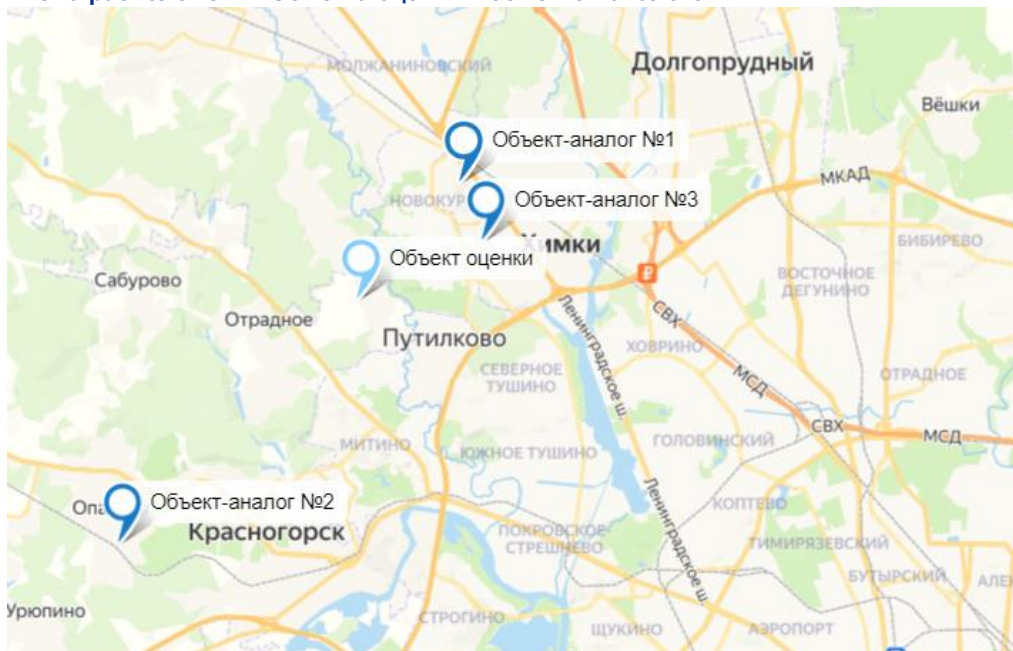
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов

- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

- Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
- Доходный подход – метод прямой капитализации



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов







Источник: анализ Исполнителя

Объект оценки: Московская обл., Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1
Объект-аналог №1: Московская обл., Химки, мкр. Новые Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1
Объект-аналог №2: Московская обл., Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2А
Объект-аналог №3: Московская обл., Химки, Юбилейный пр-т, 70с1

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:
 - здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443
 - право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых здания свободного назначения (ПСН), наиболее сопоставимых с Объектом оценки
- ▶ 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 таблицах далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки
- ▶ В итоге справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:
147 570 000 руб., округленно, без НДС
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1	Москва, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1	Московская обл., Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2А	Московская обл., Химки, Юбилейный пр-т, 70с1
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия магистральной улицы
Общая площадь, кв. м	848,4	718,5	600,0	634,8
Тип объекта	отдельно стоящее нежилое здание	отдельно стоящее нежилое здание	отдельно стоящее нежилое здание	отдельно стоящее нежилое здание
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1-2 этажи
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Передаваемые права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда
Площадь земельного участка, кв. м	990	1 600	1 875	500
Дата предложения	15.12.2023	15.12.2023	15.12.2023	15.12.2023
Цена за объект, руб., с НДС		160 000 000	129 000 000	160 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		222 686	215 000	252 048
Контакты		7 917 591-32-57	7 905 715-66-39	7 (495) 215-02-73 Penny Lane Realty
Источник*		https://khimki.cian.ru/sale/commercial/285389948/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/291697227/	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_634_m_2248319054

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7. Данные по объектам-аналогам уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца (брокеров)

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		222 686	215 000	252 048
Качество передаваемых прав	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	сопоставимо	-	-	-
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	15.12.2023	15.12.2023	15.12.2023	15.12.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(4,0%)	(4,0%)	(4,0%)
Местоположение	Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1	Москва, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1	Московская обл., Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2А	Московская обл., Химки, Юбилейный пр-т, 70с1
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	8,0%	(13,6%)
Площадь объекта, кв. м	848,4	718,5	600,0	634,8
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Тип объекта	отдельно стоящее нежилое здание	отдельно стоящее нежилое здание	отдельно стоящее нежилое здание	отдельно стоящее нежилое здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	718,5	600,0	317,4
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	317,4
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	4,0%
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	(1,8%)	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м без НДС		213 779	218 855	217 421
Площадь земельного участка, кв. м	990	1 600	1 875	500
<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i>		(9 590)	(17 715)	3 431
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		0	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м без НДС		204 189	201 140	220 852
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		4,3%	18,1%	19,0%
Удельное значение, руб./кв. м с НДС		208 727		
Справедливая стоимость, руб., округленно, с НДС		177 084 000		
Справедливая стоимость, руб., округленно, без НДС		147 570 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

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:** объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- ▶ **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. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.10.2023 г. (<https://statrielt.ru/>). Скидка на торг для объектов торгового назначения при продаже для группы А (города-спутники Москвы) составляет 4%. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 4%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

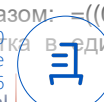
- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в соседних населенных пунктах, а также находятся на сопоставимом удалении от МКАД, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объект-аналог №1 расположены на 1-й линии второстепенной улицы, а объект-аналог №2 располагается внутриквартально, объект-аналог №3 – на 1-й линии магистральной улицы, следовательно необходимо применение корректировки
- ▶ Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 55):

- Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,08
- Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии крупной (магистральной) улицы к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,25
- ▶ Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 8%, для объекта-аналога №3 – минус 13,6% $((1,08/1,25-1)*100\%)$
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 55). Объект оценки и все объекты-аналоги принадлежат в диапазоне от 500 до 1 000 кв. м, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стихийную парковку, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** земельные участки, входящие в состав Объекта оценки и объектов-аналогов №1 и №3, принадлежат на праве долгосрочной аренды, а земельный участок у объекта-аналога №2 – на праве собственности, поэтому требуется введение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть II, 2022 г., стр. 82, табл. 10). Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет коэффициент 0,87. Корректировка для всех объекта-аналога №2 составила минус 1,8%, рассчитанная следующим образом: $=(0,87-1)*100%*0,14$ (коэффициент 0,14 определяется для земельного участка в объекте недвижимости (<https://statrielt.ru/>))

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe

Страница 45 из 116

Financial
Consulting
Group



► **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации по данным Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 57). 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 0,83 (1/1,21)
 - Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,93 (1/1,08)
 - Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,89 (1/1,12)

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	848,4	718,5	600,0	634,8
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	718,5	600,0	317,4
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	317,4
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,0	1,00	1,00	0,50
Доля помещений выше 1-го этаже	0,0	0,00	0,00	0,50
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	1,00	0,96
Корректировка, %		0,0%	0,0%	4,0%

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект- аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		160 000 000	129 000 000	160 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	848,4	718,5	600,0	634,8
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	990,0	1 600,0	1 875,0	500,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,17	2,23	3,13	0,79
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м ($\Delta S'i$)		-1,06	-1,96	0,38
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м, (Cзу)*	9 047			
Корректировка, руб./кв. м		-9 590	-17 715	3 431

Источники: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости:** оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Величина корректировки определялась в следующем порядке:

- Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

- Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: S'o – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м/кв. м

S'ai – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-го аналога, кв. м/кв. м

- Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

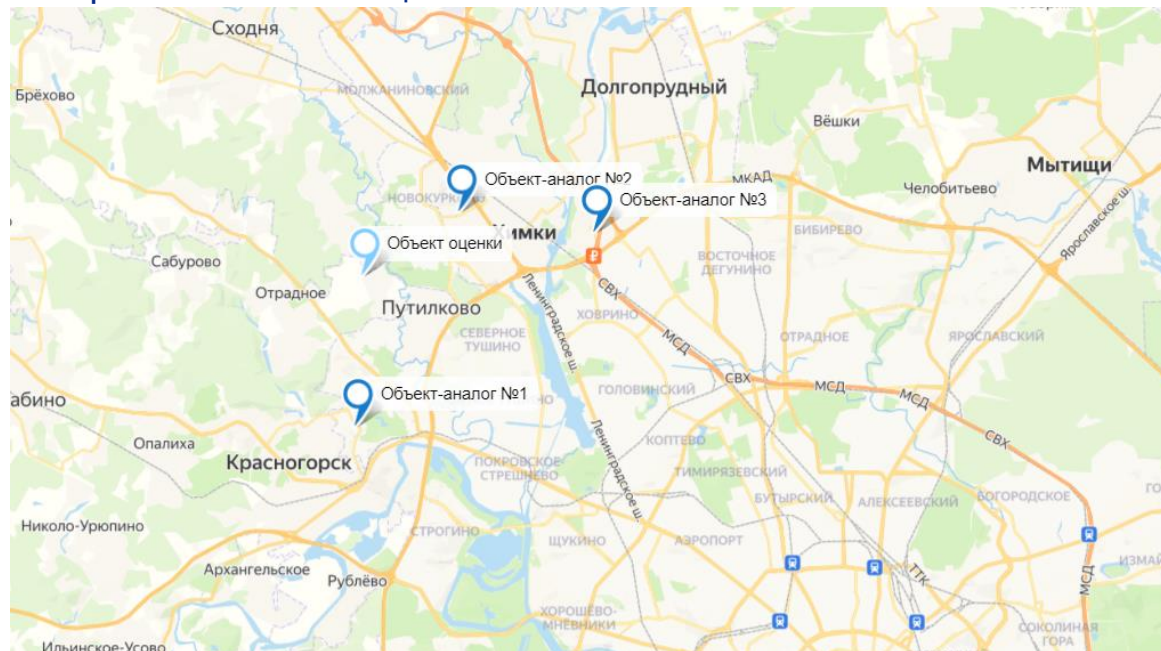
где Cзу - стоимость 1 кв. м земельного участка

► Удельное значение справедливой стоимости земельного участка определялось по удельному показателю кадастровой стоимости. Для расчета корректировки принималось удельное значение кадастровой стоимости, которое составило 9 047 руб./кв. м (8 956 827 руб./990 кв. м)

► **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (отделка типа «стандарт»), следовательно применение корректировки не требуется



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: анализ Исполнителя

Объект оценки: Московская обл., Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1

Объект-аналог №1: Московская обл., дер. Брехово, с2

Объект-аналог №2: Московская обл., Химки, микрорайон Планерная, 23

Объект-аналог №3: Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 15к4

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Общие предположения по объекту

- ▶ Расчет величины ставки аренды Объекта оценки производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимых с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м/год. Ставка аренды Объекта оценки определялась без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов арендатора. Расчет величины ставки аренды приведен в таблице далее

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

- ▶ Потенциальный валовый доход определялся на основе рыночных арендных ставок на типичные объекты недвижимости и составил **22 910 тыс.** руб./год без НДС, без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов арендатора

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., г Химки, мкр Новогорск, ул. Соколовская 4 кв, д. 1	Москва, ул. Генерала Белобородова, 14к1	Московская обл., Химки, пр-т Мельникова, 2/1	Московская обл., Химки, ул. Пожарского, 28
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	848,4	1 666,3	600,00	694,60
Тип объекта	отдельстоящее здание	пристроенное помещение	пристроенное помещение	отдельстоящее здание
Этаж расположения	1 этаж	подвал, 1 этаж	1 этаж	1-2 этажи
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	15.12.2023	15.12.2023	15.12.2023	15.12.2023
Условия аренды	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
Ставка аренды, руб./мес, без НДС / НДС не обл.		4 700 000	1 500 000	1 390 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС / НДС не обл.		33 847	30 000	24 014
Условия включения налога в ставку	без НДС	с НДС	УСН	УСН
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС / НДС не обл.		28 206	30 000	24 014
Контакты		7 985 182-27-11 АН ЕвроДома	7 495 921-55-30 АН Рентавик	7 916 585-07-73 АН Замоскворечье
Источник*		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1666_m_3548191224	https://www.avito.ru/himki/kommercheniya_svobodnogo_naznacheniya_6nie_svobodnogo_naznacheniya_695_5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomesche

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7. Данные по объектам-аналогам уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца (брокеров)



Расчет величины арендной ставки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, без НДС		28 206	30 000	24 014
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		28 206	30 000	24 014
Дата предложения	15.12.2023	15.12.2023	15.12.2023	15.12.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(3,0%)	(3,0%)	(3,0%)
Местоположение	Московская обл., г Химки, мкр Новогорск, ул. Соколовская 4 кв, д. 1	Москва, ул. Генерала Белобородова, 14к1	Московская обл., Химки, пр-т Мельникова, 2/1	Московская обл., Химки, ул. Пожарского, 28
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	8,0%	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	848,4	1 666,3	600,0	694,6
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		9,0%	(4,0%)	(3,0%)
Тип объекта	отдельностоящее здание	пристроенное помещение	пристроенное помещение	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		6,4%	6,4%	-
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м	-	154,0	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	1 512,3	600,0	347,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	347,3
<i>Корректировка на этажность, %</i>		2,0%	-	4,0%

Источник: Анализ Исполнителя



Расчет величины арендной ставки (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		32 366	32 102	23 498
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		17,4%	18,4%	7,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,226	0,213	0,561
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год без НДС		27 000		
Потенциальный валовый доход, руб./год без НДС		22 910 000		

Источник: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

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 аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к аренде с сопоставимыми с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цен:** 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. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.10.2023 г. (<https://statielt.ru/>). Скидка на торг для объектов торгового назначения при аренде для группы А (города-спутники Москвы) составляет 3%. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 3%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в соседних населенных пунктах, а также находятся на сопоставимом удалении от МКАД, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 расположены на 1-й линии застройки второстепенной улицы, а объект-аналог №2 – внутриквартально, следовательно необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 55):

- Отношение удельной арендной ставки офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии не крупной второстепенной улицы к удельной арендной ставке аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,08

- ▶ Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 8% $((1,08-1)*100\%)$
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход, т.е. сопоставимы по данному показателю, следовательно, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 56). Зависимость удельной ставки аренды объекта свободного назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,4136 * x^{-0,131}$$

где: x – площадь объекта; y – удельная цена

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	848,4	1 666,3	600,00	694,6
Удельная цена	0,40	0,36	0,41	0,41
Корректировка, %		9,0%	-4,0%	-3,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объект-аналог №3 представляют собой отдельно стоящие здания, а объекты-аналоги №1 и №2 представляют собой пристроенные помещения, следовательно требуется применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.10.2023 г. (<https://statielt.ru/>)
- ▶ Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила плюс 6,4% $((1/0,94-1)*100\%)$



► **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 57)

► 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 0,83 (1/1,21)
 - Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,93 (1/1,08)
 - Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,89 (1/1,12)

Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	848,4	1 666,3	600,00	694,6
Площадь подвала, кв. м	-	154,0	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	1 512,3	600,0	347,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	347,3
Доля помещений в подвале	0,00	0,09	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	0,91	1,00	0,50
Доля помещений выше 1-го этажа	0,00	0,00	0,00	0,50
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	0,98	1,00	0,96
Корректировка, %		2,0%	-	4,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю – имеются витрины и/или имеется возможность разместить вывеску на фасаде здания, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стихийную парковку на прилегающей территории, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (отделка типа «стандарт»), следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся в зданиях, находящихся в хорошем инженерно-техническом состоянии, корректировка не применялась

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 53 из 116



Прогноз уровня загрузки

- Расчет уровня недозагрузки основан на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 58). Исполнителем было принято к расчету минимальное значение недозагрузки в размере 13,21%

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:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

- 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 **19 880 000** руб. в год без НДС (22 910 000 * (1-13,21%))

Определение операционных расходов

Эксплуатационные и коммунальные расходы

- Ставка аренды определялась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, без НДС

Определение величины арендной платы за земельный участок

- Согласно Письму от 30.03.2023 г. и Договору аренды №ЮА-13 от 10.04.2007 г. размер арендной платы за земельный участок составляет 433 293,3 руб./год

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», 2023 г., стр. 104), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (ДВД). Для расчета принималось минимальное значение в размере 1% от ДВД

Определение величины расходов на страхование

- Величина затрат на страхование имущества принята на основании Договора страхования имущества №SYS2412660462 от 19.07.2023 г. Размер страховой премии составляет 55 735,5 руб./год

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете
- Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания
- Согласно характеристикам Объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться один раз в 30 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени
- Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

- i — ставка дисконтирования;
- n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

- Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$РФ = SFF * Кэ$$

где Кэ — стоимость короткоживущих элементов

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь помещения	кв. м	848,4	выписка из ЕГРН
Затраты на ремонт с учетом материалов	руб./кв. м	4 600	Справочник ABN Group *
Периодичность проведения кап. ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	15,63%	Приложение 8
Фактор фонда возмещения	коэфф-т	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	127 163	

Источники: Анализ Исполнителя

* Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 61

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00

5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe

Страница 54 из 116

Financial

Consulting

Group



Определение налога на имущество

- Согласно данным Заказчика, налоговая база по объекту рассчитывается от справедливой стоимости объекта по ставке 2,2% в связи со вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- Среднее значение справедливой стоимости за год до Даты оценки составило 152 150 тыс. руб. Налог на имущество составит 3 369 тыс. руб.

Расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице. В результате проведенных расчетов ставка капитализации составила 9,7%

Расчет ставки капитализации	
Источник	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2023 г., стр. 89, табл. 31	10,4%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.10.2023 г.)	9,0%
Среднее, %	9,7%

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости

- Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход, руб. без НДС	22 910 000
Недозагрузка, %	13,21%
Действительный валовый доход, руб. без НДС	19 880 000
Операционные расходы	4 184 292
Арендная плата за земельный участок	433 293
Налог на имущество	3 369 300
Страхование	55 736
Резерв на замещение	127 163
Вознаграждение УК	198 800
Эксплуатационные и коммунальные расходы	-
Чистый операционный доход	15 695 708
Ставка капитализации, %	9,70%
Справедливая стоимость, руб. без НДС	161 810 000

- На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит:

161 810 000 руб. без НДС.



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	57
Приложения	58



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

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

Согласование результатов

Наименование подхода	Стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	147 570 000	0,5	
Доходный	161 810 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			154 700 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	руб. без НДС
здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443	154 700 000
право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241	входит в стоимость здания

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, по состоянию на 15 декабря 2023 г., составила:

154 700 000 (Сто пятьдесят четыре миллиона семьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС.



	стр.
Приложения	
1. Список используемой литературы	59
2. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	60
3. Фотографии объекта оценки	63
4. Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	68
5. Дополнительные материалы и расчеты	93
6. Скриншоты из сети интернет	101
7. Примерный план перепланировки	113
8. Дополнительные материалы и расчеты Расчет ставки дисконтирования	114



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ 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)
- ▶ 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 и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2021, 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/3)

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва 29 ноября 2021 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	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.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	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.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются на территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Группа Финансового Консультирования" 	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" 
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/01051/19
 Испол. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Испол: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва 16 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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590699645632	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 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.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Систерова Наталья Николаевна 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.		

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
 5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe

Страница 60 из 116
 Financial

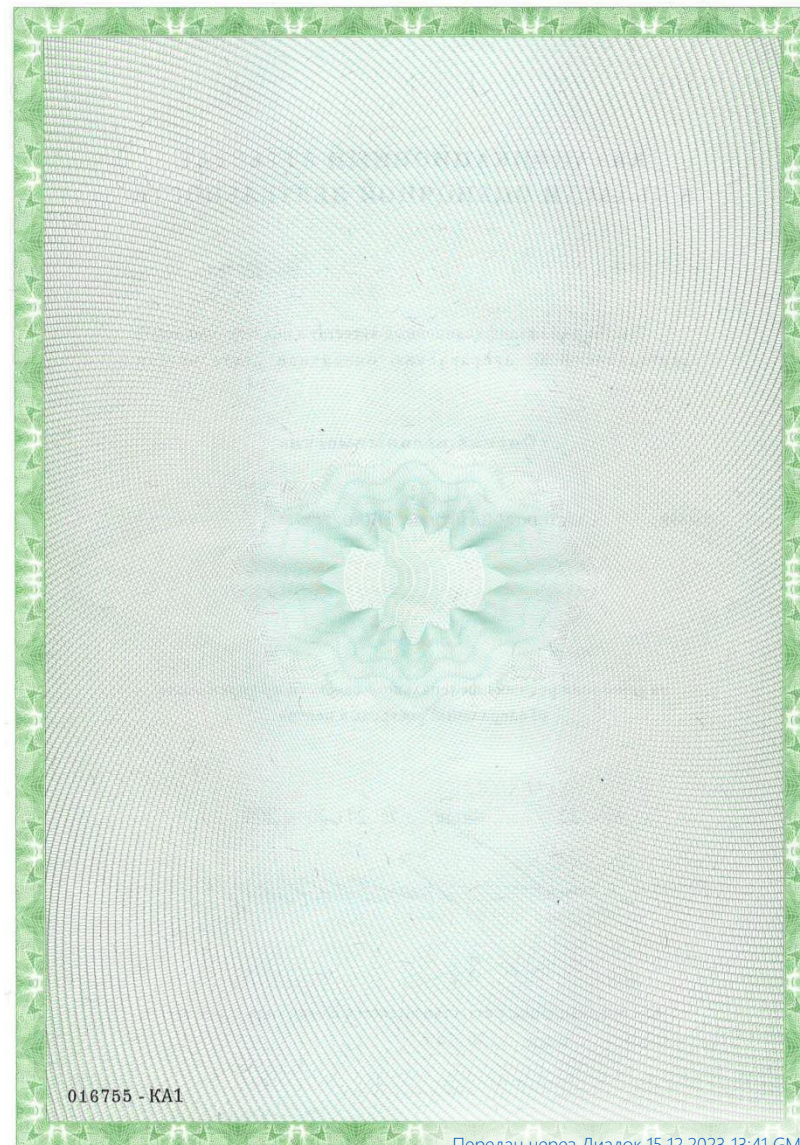
Consulting
 Group





Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 61 из 116





Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 62 из 116



Прилегающая территория



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Адресный указатель



Зона разгрузки



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Договор аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.

ДОГОВОР аренды земельного участка № ЮА-13

г. Химки, Московская область

№ЮА-13 от 10.04.2007г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ Администрация городского округа Химки Московской области
(полное наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления)

Московская область, г. Химки, ул. Московская, 15, ИНН 5047009801, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025006177525, ИМНС России по г. Химки Московской области (свидетельство 50 № 001494823 от 04.12.2005 г.) (дата и место гос. регистрации)

в лице Первого заместителя Главы Администрации Физьмакова Андрей Александровича
(ФИО, должность представителя Арендодателя)

действующего на основании постановления Главы городского округа Химки Московской области от 05.09.2006 г. №1276 «О полномочиях должностных лиц Администрации на подписание разрешительной и договорной документации от имени Администрации городского округа Химки» и доверенности от 25.10.2006 г.

АРЕНДАТОР Общество с ограниченной ответственностью «ТАМА»
(наименование юридического лица)

ИНН 5047053085, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1035009553260, от 13.02.2007 г. Инспекция МНС России по г. Химки Московской области (дата и место гос. регистрации)

в лице Генерального директора Ивановой Марины Эммануиловны
(ФИО руководителя или его представителя по доверенности)
действующего на основании Устава,

в дальнейшем именуемые «Стороны», на основании постановления Главы городского округа Химки Московской области от 29.03.2007 г. № 507 «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью «ТАМА» в аренду земельного участка с кадастровым номером 50:10:08 01 07:0241, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, д. 4, Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1, для использования с целью эксплуатации объекта недвижимости заключили настоящий Договор (далее-Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок) общей площадью **990 кв.м.**, категория земель – земли населенных пунктов, с кадастровым номером 50:10:08 01 07:0241, в границах, указанных в кадастровой карте (плане), прилагаемой к настоящему Договору (Приложение 1) и являющейся его неотъемлемой частью, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1, для использования в целях эксплуатации объекта недвижимости.

1.2. Государственная собственность на Участок не разграничена.

1.3. На Участке находятся объекты недвижимого имущества, принадлежащие Арендатору на праве собственности согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 02.06.2003 г., серия 50 А/Д № 520282.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на **49 лет** с момента передачи Участка по акту

приема-передачи (Приложение 3).

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора.

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2.4. Стороны установили, что условия настоящего договора, в том числе касательно порядка, размера и сроков уплаты арендной платы применяются к их отношениям, возникшим до государственной регистрации договора, начиная с момента подписания акта приема-передачи Участка.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально безналичным платежом по следующим реквизитам:

Банк получателя: п/с 40101810600000010102, Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705, БИК 044583001.
Получатель: Управление федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области), ИНН 7725131814, КПП 504101001, КБК 0111105011040000120, ОКАТО 46483000000.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора.

3.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно - территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия распорядительного акта об изменении административно - территориального устройства Московской области, об изменении категории, вида разрешенного использования Участка, если законодательством Московской области не предусмотрено иное.

3.6. Арендная плата за пользование земельным участком с даты, указанной в п. 2.1 Договора, до момента его государственной регистрации уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в установленном порядке.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.



4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи земельного участка.

4.2.3. Уведомлять Арендодателя об изменении платежных реквизитов, указанных в п.3.2 настоящего Договора, путем опубликования информации об этом в уполномоченном печатном издании или путем размещения информации на стендах Администрации.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.2, 3.5 настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Принять Участок по акту приема-передачи от Арендодателя.

4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 7 (семи) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю документ, подтверждающий оплату.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю, представителям Министерства имущественных отношений Московской области, наделенным полномочиями по государственному контролю по распоряжением земельными участками, права государственной собственности на которые не разграничены, доступ на Участок по их требованию, в целях контроля выполнения Арендатором п.4.4.2 настоящего Договора.

4.4.6. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.7. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.

4.4.8. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.10. Выполнять работы по благоустройству и уборке территории, прилегающей к арендованному Участку, в соответствии с Приложением 4 (План благоустройства земельного участка) к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

4.4.11. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.12. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность.

3

предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. В случае неправомерного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п.3.2 настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,05 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пунктах 4.1.1, 4.4.4, 4.4.8, 4.4.10 настоящего Договора.

6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.4. Настоящий договор составлен на 5 листах в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Подписанные тексты настоящего Договора по одному экземпляру хранятся у Арендодателя, Арендатора, в Управлении по землепользованию Администрации городского округа Химки, в отделе по Химкинскому району управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, в Отделе Главного Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области в Химкинском районе.

9. Приложения к Договору

- 9.1. Кадастровая карта (план) Участка. (B1 - B4) (Приложение № 1)
- 9.2. Расчет арендной платы (Приложение № 2).
- 9.3. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 3).
- 9.4. План благоустройства земельного участка (Приложение № 4).

10. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского округа Химки

Юридический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15
ИНН/КПП 5047009801/504701001
Расчетный счет № 4020481070000002234 Отделение №1 Московского главного территориального управления Центрального банка РФ
БИК 044583001

телефон: 572-52-36 телефакс: 573-93-10

4



АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАМА»
 ИНН/КПП ИНН 5047053085/ КПП 504701001
 Юридический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, коттеджный пос. Новогорск
ул. Соколовская, квартал 4, д.1
 Расчетный счет №: р/с 40702810500442001015
 БИК, банк: БИК 044525787, в ОАО «УРАЛСИБ» г. Москва
 к/с к/с 30101810100000000787
 телефон: 575-69-23 Телефакс: нет

11. Подписи Сторон

За Арендодателя

Первый заместитель Главы
Администрации городского округа


/Фильчаков А.А./

МП

За Арендатора:

Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью «ЛАМА»


/Иванова М.Э./

МП

Управление Федеральной регистрационной
 службы Московской области
 Номер регистрационного листа 50
 Лексический идентификационный код 910606
 Дата регистрации 10.05.2017
 Номер регистрации 50-50/01/018/2017-210
 Регистратор С.И. Давыдова



Договор о передаче прав и обязанностей от 07.08.2020 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.

Договор о передаче прав и обязанностей
по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007
город Москва «07» августа 2020 года

Гражданин Российской Федерации Дружинин Виталий Валерьевич, 19 декабря 1976 года рождения, место рождения – г. Киров, пол – мужской, гражданство – РФ, паспорт серия 33 09 номер 958307, выданный отделом УФМС России по Кировской области в ленинском р-не г. Кирова, 23.09.2009 г., код подразделения 430-040, зарегистрированный по адресу: г. Химки, ул. Горшин, д. 1, кв. 406, действующий на основании доверенности бланк № 72 АА 1781950 от 14.05.2020 г. от имени Гражданина Российской Федерации Тимошковой Галины Викторовны, 21 марта 1957 года рождения, место рождения – г. Черемхово Иркутской области, пол – женский, гражданство – РФ, паспорт серия 6702 номер 602316, выданный ГОМ-3 УВД г. Сургута и Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, дата выдачи 29.04.2002 г., код подразделения 863-016, зарегистрированная по адресу: г. Тюмень ул. Сургутская д. 11, корп. 2, кв.53, именуемые в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Самылов Евгений Владимирович, 28 февраля 1986 года рождения, место рождения – г. Киров, пол – мужской, гражданство – РФ, паспорт серия 3305 номер 627209, выданный отделом внутренних дел Октябрьского р-на г.Кирова, дата выдачи 21.03.2006 г., код подразделения 432-041, зарегистрированная по адресу: г. Москва, ул. Никулинская, д. 6, корп. 2 кв. 202, именуемый в дальнейшем «Новый арендатор», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Арендатор передает, а Новый арендатор принимает на себя права и обязанности Арендатора по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 (далее «Договор аренды»).
2. Предметом Договора аренды является аренда Земельного участка (далее – «Земельный участок»), общей площадью 990 (Девятьсот девяносто) квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Химки, мкр-н Новогорск, ул. Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1, кадастровый номер 50:10:0080107:241, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для эксплуатации объекта недвижимости.
3. Земельный участок находится в пользовании Арендатора на праве аренды на основании следующих документов:
 - Постановления Главы городского округа Химки Московской области от 29.03.2007 г. №507;
 - Договор аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г., заключенный между Администрацией городского округа Химки Московской области и ООО «ЛАМА», зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службой по Московской области 10.05.2007 г. за №50-50-10/018/2007-210;
 - Договор о передаче прав и обязанностей от 06.10.2010 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г., заключенный между ООО «ЛАМА» и ЗАО «ПолиПрофиль»;
 - Договор о передаче прав и обязанностей от 02.12.2010 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г., заключенный между ЗАО «ПолиПрофиль» и ООО


Арендатор


Новый арендатор

- «Концепт»;
- Договор о передаче прав и обязанностей от 12.04.2017 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г., заключенный между ООО «Концепт» и Рошиным Сергеем Михайловичем;
 - Договор о передаче прав и обязанностей от 22 февраля 2018 по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г., заключенный между Тимошковой Галиной Викторовной и Рошиным Сергеем Михайловичем, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28.03.2018 №50:10:0080104:232-50/010/2018-15
4. Срок аренды Земельного участка установлен в соответствии с условиями Договора аренды.
 5. Арендатор передает Новому Арендатору Договор аренды со всеми приложениями и прочими документами, являющимися его неотъемлемой частью.
 6. Арендатор до государственной регистрации настоящего Договора обязуется погасить все имеющиеся задолженности, при наличии таковых.
 7. Новый арендатор обязуется использовать участок в соответствии с его целевым назначением.
 8. Арендатор обязуется обеспечить явку своего уполномоченного представителя в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в срок, установленный Новым арендатором, для государственной регистрации перехода настоящего Договора, либо предоставить указанные полномочия Новому арендатору либо указанным Новым арендатором третьему лицу путем выдачи доверенности, а также предоставить Новому арендатору либо указанному Новым арендатором третьему лицу все необходимые для этого документы.
 9. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Новый арендатор.
 10. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания. Права по Договору аренды переходят к Новому арендатору с момента государственной регистрации настоящего Договора.
 11. Настоящий Договор составлен в 4 (Четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру выдается Сторонам настоящего Договора, один экземпляр передается в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, один для предоставления в иные органы.
 12. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Арендатор:

Гражданин РФ Дружинин Виталий Валерьевич, 19 декабря 1976 года рождения, место рождения – г. Киров, пол – мужской, гражданство – РФ, паспорт серия 33 09 номер 958307, выданный отделом УФМС России по Кировской области в ленинском р-не г. Кирова, 23.09.2009 г., код подразделения 430-040, зарегистрированный по адресу: г. Химки, ул. Горшин, д. 1, кв. 406, действующий по доверенности № 72 АА 1781950 от 14.05.2020 г. от имени Гражданина РФ Тимошкова Галина Викторовна, 21 марта 1957 года рождения, паспорт серия 6702 номер 602316, выданный


Арендатор

Новый арендатор:

Гражданин РФ Самылов Евгений Владимирович, 28 февраля 1986 года рождения, паспорт серия 3305 номер 627209, выданный отделом внутренних дел Октябрьского р-на г. Кирова, дата выдачи 21.03.2006 г., код подразделения 432-041, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Никулинская, д. 6 корп. 2 кв. 202
Банковские реквизиты:
р/с 40817810230018249286 в
АО КБ «Ситибанк» в г. Москва


Новый арендатор



УВД г. Сургута и Сургутского района
ы-Мансийского автономного округа
оменской области, дата выдачи 29.04.2002 г.
код подразделения 863-016,
зарегистрированная по адресу: г. Тюмень, ул.
Сургутская д. 11, корп. 2, кв.53
Банковские реквизиты:
р/с 40817810067173306318 в Сбербанк России
№5940 Сургутское г. Сургут
к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

к/с 30101810300000000202
БИК 044525202

 / В.В. Дружинин/

 / Е.В. Самылов /

 Арендатор

 Новый арендатор

3



Соглашение об уступке прав и обязанностей от 20.12.2022 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.

Соглашение об уступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.

город Химки

«20» августа 2022 г.

Гр. Самылов Евгений Владимирович, 28 февраля 1986 года рождения, место рождения: г. Киров, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт серия 3305 номер 627209, выданный отделом внутренних дел Октябрьского р-на г. Кирова, дата выдачи 21 марта 2006 г., код подразделения 432-041, зарегистрированный по месту жительства по адресу: город Москва, улица Никулинская, дом 6, корпус 2, квартира 202, ИНН 434540969781, являющийся индивидуальным предпринимателем, запись о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя внесена в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей 31 июля 2020 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, ОГРНИП 320774600296205, именуемый в дальнейшем «Сторона 1» с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027739292283, зарегистрированное Московской Регистрационной Палатой 26.09.1996 года (свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия ЛО № 037190), адрес места нахождения: РФ, 123001, город Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №188/21 от 08.12.2021 г., именуемое в дальнейшем «Сторона 2», совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем (ниже – «Соглашение»):

1. Предмет Соглашения

1.1. Сторона-2 приобрела у Стороны-1 50/100 (пятьдесят сотых) долей в праве собственности на нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0080107:443, назначение: нежилое, находящееся по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Соколовская, 4 (четыре) квартал, д. 1 (один), общей площадью 848,4 (восемьсот сорок восемь целых четыре десятых) кв.м., расположенное на земельном участке площадью 990 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, для использования в целях эксплуатации объекта недвижимости.

1.2. В связи с обстоятельствами, указанными в п.1.1. настоящего соглашения к Стороне 2 перешли все права и обязанности, принадлежащие Стороне-1 в соответствии с Договором аренды земельного участка № ЮА-13 от 10.04.2007 г. (далее – Договор аренды), заключенного с Администрацией городского округа Химки Московской области, а также Договора от 7 августа 2020 г. о передаче прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007.

2. Порядок исполнения Соглашения.

2.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 08 июля 2022 года.

Права и обязанности по Договору аренды передаются Стороной-1 Стороне-2 на безвозмездной основе, поскольку Сторона-2 является собственником нежилого здания с кадастровым номером 50:10:0080107:443, площадью 990 кв.м., находящееся по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Соколовская, 4 (четыре) квартал, д. 1 (один), расположенного на земельном участке, указанном в п. 1.1. Соглашения.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Сторона-1 обязана:

Содействовать Стороне-2 в оформлении дополнительного соглашения, в котором Сторона-2 будет указана в качестве Арендатора, к Договору аренды земельного участка № ЮА-13 от 10.04.2007 г. (далее – Договор аренды), заключенного с Администрацией городского округа Химки Московской области.

3.2. Сторона-2 обязуется:

3.2.1. Осуществлять расчет и оплату арендной платы в сроки, установленные Договором аренды.

3.3. Стороны гарантируют полноту и достоверность передаваемых им в соответствии с настоящим Соглашением документов и иной информации.

3.4. Стороны имеют иные права и иные обязанности, установленные настоящим Соглашением и действующим законодательством Российской Федерации.

4. Заключительные положения.

4.1. Изменение или расторжение настоящего Соглашения осуществляется по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Все изменения или дополнения к настоящему Соглашению оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью.

4.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Соглашения, Стороны разрешают путем переговоров. В случае не достижения согласия, спор будет рассматриваться в Арбитражном суде г. Москвы.

4.5. Все уведомления и сообщения должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и направляться в письменной форме заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телефаксу, или доставлены с нарочным по юридическим (почтовым) адресам Сторон с вручением под расписку.

4.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. Сторона-2 не имеет претензий к Стороне-1 по моменту передачи прав и обязанностей по договору аренды, и дате подписания настоящего соглашения.

4.8. Настоящее Соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и один экземпляр для Администрации городского округа Химки Московской области.

4.9. Обязанность по осуществлению государственной регистрации настоящего соглашения, а также расходы по регистрации принимает на себя Сторона-2.

Соглашение об уступке прав и обязанностей от 20.12.2022 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.

эквиваленты и подписи Сторон:

ООО УК «Альфа-Капитал»
 Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
 Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 ОГРН 1027739292283 ИНН: 7728142469
 КПП: 785250001
 р/с №40701810501850000548 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
 к/с 30101810200000000593 БИК 044525593
 Телефон (495) 797-31-52
 Факс (495) 797-31-51
 e-mail: info@alfacapital.ru

Самылов Евгений Владимирович
 (индивидуальный предприниматель)
 Юридический адрес: город Москва, улица Никулинская, дом 6, корпус 2, квартира 202
 ИНН 434540969781
 ОГРНИП 320774600296205
 р/с 40802810500320001088
 к/с 30101810700000000187
 БИК 044525187

Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами



/ Антипов Н.Н. /

Индивидуальный предприниматель



/ Самылов Е.В. /



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

Вх. от 28.12.22

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.12.2022, поступившего на рассмотрение 28.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 8
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН/001/2022-23/491870	
Кадастровый номер:	50:10:0080107:241
Номер кадастрового квартала:	50:10:0080107
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:10:0080104:232
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская (район Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1.
Площадь:	990
Кадастровая стоимость, руб.:	1123036,1
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для эксплуатации объекта недвижимости
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, будущего сервитута:	данные отсутствуют

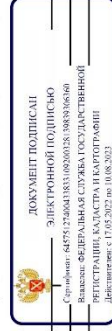


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов: 8
Лист № 2 раздела 1	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН/001/2022-23/491870	
Кадастровый номер:	50:10:0080107:241
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, наделенного в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительстваваемого дома социального использования или иного объекта коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утешные"
Сведения об ограничениях в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения), ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56	Сведения об ограничениях в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения), ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

Земельный участок		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-231491870		
Кадастровый номер:		
50:10:0080107:241		
Земельного волека Российской Федерации; срок действия: с 26.01.2022; реквизиты документа-основания: об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в Московской области от 24.11.2021 № 1263-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области.		
Получатель выписки:		
Шевченко Артём Владимирович		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2. Лист 4

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

Земельный участок		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-231491870		
Кадастровый номер:		
50:10:0080107:241		
1	Правообладатель (правообладатели):	
1.1	данные о правообладателе отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	28.12.2022 10:25:39
	номер государственной регистрации:	50:10:0080107:241-50/215/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.12.2022 по 10.04.2056
	лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал ФизФонд"
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № ЮА-13, выдан 10.04.2007, номер государственной регистрации: 50-10/01018.2007-210
		Сделание об актуале прав и обременений по Договору аренды земельного участка № ЮА-13 от 10.04.2007 г., № ЮА, выдан 20.12.2022, номер государственной регистрации: 50:10:0080107:241-50/215/2022-6
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией залогом или электронной закладной:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

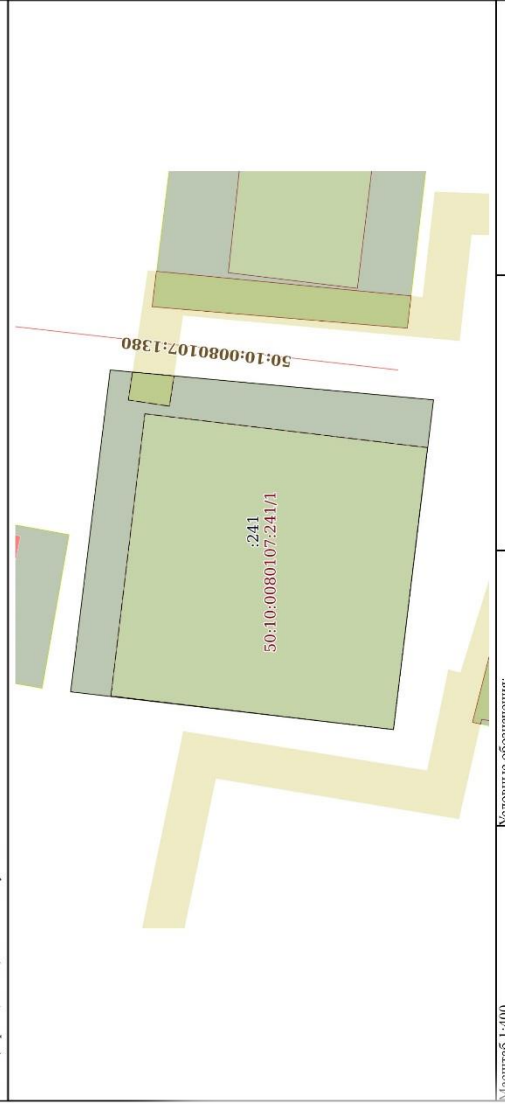
Земельный участок		Лист 5
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВИ-001/2022-231491870		
Кадастровый номер: 50:10:0080107:241		
5	Ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
6	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
		
Документ подписан		
Электронной подписью		
Стороны: 645701250041833106290238198936569		
Выдана: Федеральная служба государственной		
регистрации, кадастра и картографии		
Действительна с: 17.05.2022 по: 10.08.2023		

Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Лист 6
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВИ-001/2022-231491870		
Кадастровый номер: 50:10:0080107:241		
План (перечисл. схема) земельного участка		



полное наименование должности		инициалы, фамилия
		
Документ подписан		
Электронной подписью		
Стороны: 645701250041833106290238198936569		
Выдана: Федеральная служба государственной		
регистрации, кадастра и картографии		
Действительна с: 17.05.2022 по: 10.08.2023		

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 77 из 116



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

Раздел 3.1. Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов: 8
Всего листов раздела 3.1: 1	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	
Кадастровый номер: 50:10:0080107:241	

№ п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	1.1.1	1.1.2	6°40.4'	31.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	97°0.1'	31.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	185°16.9'	31.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	276°55.5'	32.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		ПОДПИСИ	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСИ	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Средство аутентификации личности	
		Владельца электронной подписи	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		инициалы, фамилия	

Раздел 3.2. Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов: 8
Всего листов раздела 3.2: 1	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	
Кадастровый номер: 50:10:0080107:241	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	483978.44	2179737.56	4	0.3
2	484009.55	2179741.2	-	0.3
3	484005.74	2179772.22	-	0.3
4	483974.58	2179769.34	-	0.3
1	483978.44	2179737.56	-	0.3

полное наименование должности		ПОДПИСИ	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСИ	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Средство аутентификации личности	
		Владельца электронной подписи	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действительна с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		инициалы, фамилия	



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	
Кадастровый номер:	
50:10:0080107:241	
План (чертеж, схема) части земельного участка	
Участный номер части: 50:10:0080107:241/1	
Масштаб 1:300	
Условные обозначения:	

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: 6457012200418331062601281889306560 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датирование: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок	
Лист № 2 раздела 4	Всего листов выписки: 13
Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	
Кадастровый номер:	
50:10:0080107:241	
План (чертеж, схема) части земельного участка	
Участный номер части: 50:10:0080107:241/2	
Масштаб 1:50	
Условные обозначения:	

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: 6457012200418331062601281889306560 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датирование: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 79 из 116



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

Раздел 4.1. Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о чистке земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	Всего разделов: 8
Кадастровый номер:	50:10:0080107:241
Учетный номер части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	3
50:10:0080107:241/1	данные отсутствуют
50:10:0080107:241/2	11

вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об утверждении границы охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в Московской области от 24.11.2021 № 1263-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; Содержание ограничения (обременения): а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрабатывать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) отключать и перегоривать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устройству повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть котрева, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, стальной ватной и дресважной защиты, лопки подземных колодцев, вешать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрызгивать, приставлять и прививать к опорам и надземным газопроводам, откосам и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, вешать на них; л) самовольно подсаживаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границ: 50:10:06:297; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта «Газораспределительная сеть мкр-на Новогорье», кадастровый номер 50:10:0080202:1850; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций



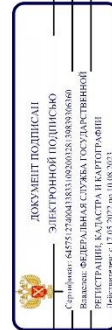
полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 4.2. Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о чистке земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2		
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	Всего разделов: 8		
Кадастровый номер:	50:10:0080107:241		
Сведения о характеристиках точек граница части (частей) земельного участка Учетный номер части: 50:10:0080107:241/1			
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	483978.44	2179737.56	-
2	484005.67	2179740.8	0.3
3	484002.4	2179768	0.3
4	483975.16	2179764.74	-
1	483978.44	2179737.56	0.3



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 раздела 4.2	Всего листов: 8		
Всего листов раздела 4.2: 2			
Всего листов выписки: 13			
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-231491870			
Кадастровый номер: 50:10:0080107:241			
Сведения о характеристиках точек границ (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 50:10:0080107:241/2			
Система координат			
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	484003.59	2179772.02	5
2	483999.59	2179771.65	-
3	484000.03	2179768.73	-
4	484003.99	2179769.33	-
1	484003.59	2179772.02	-

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороженко Анастасия Александровна
Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Департамент с 17.05.2022 по 10.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из ЕГРН на здание от 11.08.2022 г.

Уполномоченная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов: 3
Всего листов выписки: 5	
11.08.2022г.	
Кадастровый номер:	50:10:0080107:443

Номер кадастрового квартала:	50:10:0080107
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012
Решение присвоения государственной учетной номер:	Испытательный номер 31:1090-6346; Условный номер 50:10:08:00019:002:0000
Местоположение:	Московская область, г. Химки, мкр Новогорск, ул. Саволовская 4 кв. д. 1
Шошавь, м.к.:	848-4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание ресторана
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1997
Кадастровая стоимость, руб.:	22746922.19
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:10:0080107:241
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:10:0080107:714
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (сладка этаж), отсутствуют.
Получатель выписки:	Нестеров Александр Васильевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал: ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания Альфа-Капитал"

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов: 3
Всего листов выписки: 5	
11.08.2022г.	
Кадастровый номер:	50:10:0080107:443

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал: ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания Альфа-Капитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долявая собственность, 50/100 50:10:0080107:443-50/215/2022-25 11.08.2022 08:54:38
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	5.1		Ипотека в силу закона 11.08.2022 08:54:38
			номер государственной регистрации: 50:10:0080107:443-50/215/2022-27
			срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.08.2022 до исполнения обязательства по Договору
			лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал: ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания Альфа-Капитал"
			основание государственной регистрации: Договор купли-продажи доли нежилого здания, № 61п, датой 08.08.2022 Область нотариально удостоверен: 08.08.2022 Грохин Павел Антонович, временно исполняющий обязанности нотариуса Олдиногорского районного округа Московской области Нестерова Александра Васильевича 50211-й 50:2022-71-1170
			данные отсутствуют
			сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
			сведения об удерживающем залоге и о договоре удержания залога, если таковой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 3

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выделен: 5
11.08.2022г.			
Кадровый номер:		50:10:0080107:443	
5.2	вид: Доверительное управление	11.08.2022.08:54:38	
	номер государственной регистрации:	50:10:0080107:443-50/215/2022-26	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.08.2022 по 19.04.2027	
	основание государственной регистрации:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом публичности "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265 от 21.01.2021, изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 4265-1 от 18.02.2021, 4265-2 от 08.04.2021, № 4265-3, выдан 12.07.2021	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2 Закрытый паевой инвестиционный фонд публичности "Альфа-Капитал ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа Капитал"	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2 Объявления о совершении сделки, 50/100 50:10:0080107:443-50/156/2022-18 08.07.2022.09:49:48	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2 данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выделен: 5
11.08.2022г.			
Кадровый номер:		50:10:0080107:443	
5.1	вид: Доверительное управление	19.07.2022.08:43:41	
	номер государственной регистрации:	50:10:0080107:443-50/156/2022-21	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.07.2022 до полного исполнения обязательств	
	основание государственной регистрации:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом публичности "Альфа-Капитал ФастФуд", выдан 15.01.2021	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правотриггера и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, следует в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 4 Лист 5
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
11.08.2022г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
50:10:0080107:443	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:400	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия



Технический паспорт по состоянию на 09.02.2011 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

КОПИЯ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание ресторана

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Химки, микрорайон Новогорск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Соколовская, квартал 4
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ц, д, д1, д2, д3, д4	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	311:090-6346

Технический паспорт составлен по состоянию на 09 февраля 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Общество с ограниченной ответственностью "КОНЦЕПТ"		Химкинский филиал ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись.
Генеральный директор Кондрашук О.А.		Руководитель комплексной производственной группы Дроздова Л.В.	



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:20000	5
6	7. Планы этажей здания М 1:200	6
7	8. Экспликация к плану этажей здания	7
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8

стр. 2

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 85 из 116



3. Общие сведения о здании

Наименование Здание ресторана
 Год завершения строительства 1997
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен 2-ые металлические с утеплителем
 Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---
 Строительный объем 2747 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 848,4 кв.м
 Площадь застройки 899,4 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 37 288 135,59 руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Изменение общей площади связано с внутренней перепланировкой. Границы здания изменились (увеличение за счет присоединения входного тамбура). Площадь самовольно возведенных холодных пристроек лит.д, д1, д2, д3, д4 составляет 130,3 кв.м.

стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 09 февраля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Д	Основное строение	1 997		37 288 135,59
д	холодная пристройка	-		
д1	холодная пристройка	-		
д2	холодная пристройка	-		
д3	веранда	-		
д4	холодная пристройка	-		

стр. 4



5. Ситуационный план

Здание ресторана
наименование здания

М 1:20000

Лист 1 Всего листов 1



Условные обозначения

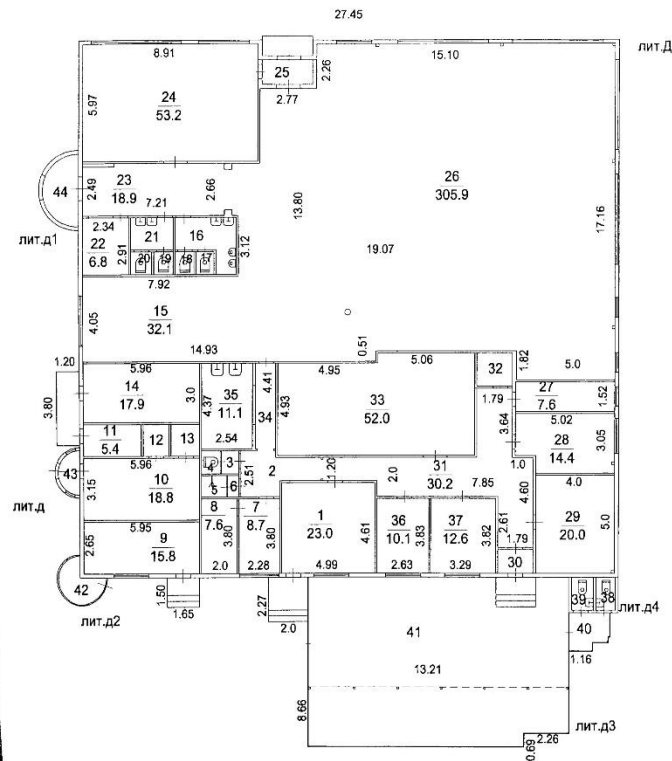
▣ - местоположение инвентаризируемого объекта

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ушелевич М.В.	<i>[Signature]</i>	Дроздова Л.В.	<i>[Signature]</i>

7. План этажа 1 здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ушелевич М.В.	<i>[Signature]</i>	Дроздова Л.В.	<i>[Signature]</i>




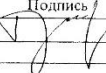
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера по плану	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
д	1	1	1	кухня	23,0	2,65	
д	1		2	коридор	7,6		
д	1		3	умывальник	1,2		
д	1		4	туалет	1,0		
д	1		5	душевая	1,5		
д	1		6	разделка	0,7		
д	1		7	разделка	8,7		
д	1		8	разделка	7,6		
д	1		9	бойлерная	15,8		
д	1		10	гор. зал	18,8		
д	1		11	электрощитовая	5,4		
д	1		12	кладовая	3,2		
д	1		13	санузел	2,2		
д	1		14	вент. камера	17,9		
д	1		15	зал	32,1	3,35	
д	1		16	санузел	6,1		
д	1		17	туалет	1,1		
д	1		18	туалет	1,1		
д	1		19	туалет	1,1		
д	1		20	туалет	1,1		
д	1		21	умывальник	3,5		
д	1		22	гардероб	6,8		
д	1		23	коридор	18,9		
д	1		24	бильярдная	53,2		
д	1		25	тамбур	3,9		
д	1		26	зал	305,9		
д	1		27	кладовая	7,6		
д	1		28	кабинет	14,4		
д	1		29	холл. камера	20,0	2,65	
д	1		30	тамбур	2,2		
д	1		31	коридор	30,2		
д	1		32	кладовая	3,0		
д	1		33	цех	52,0	2,65	
д	1		34	коридор	3,3		
д	1		35	мойка	11,1		
д	1		36	служебная	10,1	2,65	
д	1		37	служебная	12,6		
д	1		38	санузел	1,5		
д	1		39	санузел	1,7		
д	1		40	веранда	3,6		
д	1		41	веранда	112,4		
д	1		42	холодная пристройка	3,7		
д	1		43	холодная пристройка	2,0		
д	1		44	холодная пристройка	3,4		
Всего:					848,4		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Общество ограниченной ответственностью КОНЦЕПТ (КПП: 773301001)	собственность	Договор купли-продажи имущества от 02.12.2010 № КИП-2010/12 Св-во об гос. регистрации права от 29.12.2010 №50-50-99/12/2010-441	S=690,6 кв. м

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бушелевич М.В.		Проздова Л.В.	

стр. 8



Уведомление о размере арендной платы за земельный участок на 2023 г.



А Д М И Н И С Т Р А Ц И Я
городского округа Химки Московской области

улица Московская, дом 15, городской округ Химки, Московская область, 141400
тел.: (495) 5726500, факс: (495) 5727617, <http://www.admhimki.ru>, e-mail: himki@moereg.ru

30.03.2023 № 153ИСК-6386/17-1

на № _____ от _____

Директору Центра по работе с
институциональными и
корпоративными клиентами
ООО УК «Альфа-Капитал»

Антипову Н.Н.

R.Dorofeev@alfacapital.ru

Уважаемый Николай Николаевич!

Администрация городского округа Химки Московской области на Ваше обращение от 22.03.2023 № 153ВХ-6249 по вопросу расчета арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 50:10:0080107:241 по договору аренды № ЮА-13 от 10.04.2007 на 2023 год сообщает следующее.

Размер арендной платы за Земельный участок определяется в соответствии с Законами Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», от 29.11.2022 № 215/2022-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2023 год», Решением Совета депутатов городского округа Химки от 27.11.2009 № 48/4 «Об установлении корректирующего коэффициента (Пкд) и коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка (Км), для определения арендной платы при предоставлении в аренду земельных участков на территории городского округа Химки», по формуле:

$A_p = A_b \times K_d \times P_{kd} \times K_m \times S$, где:

A_p – арендная плата.

A_b – базовый размер арендной платы

K_d – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке

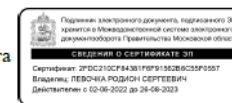
P_{kd} – корректирующий коэффициент

K_m – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования

S – площадь арендуемого земельного участка

Таким образом, годовой размер арендной платы на участок с кадастровым номером 50:10:0080107:241 с видом разрешенного использования «Эксплуатация объекта недвижимости» по договору аренды № ЮА-13 от 10.04.2007 на 2023 составляет ($A_b = 32,42$ руб.; $K_d = 6$; $P_{kd} = 1,5$; $K_m = 1,5$; $S = 990$ кв. м.) 433 293,3 руб. Размер ежеквартальной арендной платы за земельный участок составляет 108 323,33 руб.

Первый заместитель Главы
Администрации городского округа



Р.С. Левочка

Синицина А.А.
8 (495) 573-77-63



Договор страхования имущества от 19.07.2023 г.

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



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № SYS241266042

г. Москва

"19" июля 2023 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВИП-Страхование Давной Ольги Александровны (ОГРНИП 31774600417648) действующего на основании Доверенности № РГ-Д-9779/23 от «19» июля 2023 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 160/22 от 22.11.2022 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретатели»), причиненные вследствие этих случаев убытки в застрахованном имуществе посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.
- 1.2. Настоящий договор заключен на основании:
 - а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО - Гарантия» от 14.02.2023г. (далее по тексту просто «Правил»);
 - б) Заявления на страховании (далее по тексту просто «Заявление»).Неотъемлемой частью настоящего договора являются Правила и Заявление.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ

- 2.1. По настоящему договору застраховано следующее имущество (далее по тексту – «застрахованное имущество»):
 - 2.1.1. здание (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 848,4 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Соколовская 4 кв. д. 1 на страховую сумму 76 350 000,00 (Семьдесят шесть миллионов триста пятьдесят тысяч и 00/100) рублей.**Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 76 350 000,00 (Семьдесят шесть миллионов триста пятьдесят тысяч и 00/100) рублей.**

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

- 3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления событий по следующим рискам:
 - 3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;
 - 3.1.2. «Повреждение водой из водопроводных, отопительных, канализационных и противопожарных систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;
 - 3.1.3. «Стенные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;
 - 3.1.4. «Кража со взломом, грабеж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
 - 3.1.5. «Противоправные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;
 - 3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6 Правил;
 - 3.1.7. «Столкновение, удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;
- 3.2. Исключения из страхового покрытия:
 - 3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключения из страхового покрытия.
 - 3.2.2. Дополнительные исключения.
 - I) Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате проведения Страхователем/Выгодоприобретателем и/или его сотрудниками и/или любыми лицами, действующими в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя на территории страхования следующих работ с нарушением действующих норм и правил безопасности:
 - сварочные работы;
 - любого рода работы с использованием открытого огня и/или теплового воздействия на материалы, конструкции, узлы строения, помещения, их оборудование.
 - II) Событие не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если событие вызвано действиями Страхователя/Выгодоприобретателя и/или его сотрудников и/или любых лиц, действующих в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя, и:
 - явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, указанного ГосПожНадзором (МЧС) в Предписании с истечшим сроком исполнения, и/или

- I) явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (РостехНадзором) в Предписании с истечшим сроком исполнения, и/или
 - явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при использовании не предусмотренных проекцией документацией склада (торгового помещения) бытовых электронагревательных приборов или любых других элементов отопления/обогрева, а также, включая эксплуатацию и монтаж электропроводки, если такой монтаж произведен Страхователем/Выгодоприобретателем или с ведома Страхователя/Выгодоприобретателя с нарушением действующих правил устройства электроустановок.
- III) Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушения норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые выражаются в загромождении товарами проходов между стеллажами в помещении склада, захлещении склада мусором и/или неиспользуемой тарой, что способствовало увеличению ущерба, то Страховщик имеет право уменьшить сумму страхового возмещения в той мере, в которой вышеуказанные действия привели к увеличению размера ущерба.
- IV) Произошедшее событие (пожар/взрыв) не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если на момент события будет выявлено, что система автоматической пожарной сигнализации или автоматической системы пожаротушения находилась в нерабочем/исправном состоянии, в связи с отказом Страхователя/Выгодоприобретателя от технического обслуживания с одновременным отсутствием у Страхователя/Выгодоприобретателя лицензии на данный вид работ и договоренным (на срок не менее одного календарного месяца) отсутствием действующего договора с организацией, обладающей подобной лицензией.
- V) Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения или страховой суммы, если Страховый случай наступил вследствие умысла Страхователя и/или Выгодоприобретателя. Страхователь, Выгодоприобретатель признаются действующими умышленно, если их руководящий сотрудник или представитель, а также лицо, действовавшее хотя и от собственного имени, но с ведома и в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умышленно совершит или допустит действия, ведущие к возникновению страхового случая.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

- 4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Соколовская 4 кв., д. 1.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

- 5.1. Размер страховой премии составляет 55 735,50 (Пятьдесят пять тысяч семьсот тридцать пять и 50/100) рублей.
- 5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика.
- 5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:
 - единовременным платежом до начала действия договора страхования.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00. часов «01» августа 2023 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00. часа «31» июля 2024 г.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 7.1. **Страхователь имеет право:**
 - 7.1.1. в период действия настоящего договора обратиться к Страховщику с предложением об изменении условий настоящего договора (изменение страховой суммы, срока страхования и т.п.);
 - 7.1.2. досрочно отказаться от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;
 - 7.1.3. на получение страхового возмещения в соответствии с условиями договора страхования.
- 7.2. **Страхователь обязан:**
 - 7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, во всяком случае обстоятельства, определенно оговоренные в договоре страхования и в заявлении на страхование;
 - 7.2.2. сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данных объектов страхования;
 - 7.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;
 - 7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправителя) и даты сообщения обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;
- 7.3. **При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан:**
 - 7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющим признаки страхового случая, письменно заявить о происшествии в компетентные органы и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;
 - 7.3.2. принять необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе в соответствии с рекомендациями Страховщика, то есть действовать так, как если бы имущество не было застраховано;
 - 7.3.3. незамедлительно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно уведомить об этом Страховщика способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения. При этом письменное уведомление должно содержать следующие сведения:
 - номер и дату заключения договора страхования;



- наименование и адрес места расположения объекта, которому причинен ущерб;
 - дату и время возникновения ущерба;
 - сведения о характере, причине и обстоятельствах ущерба;
 - действия Страхователя при возникновении ущерба;
 - предполагаемый размер ущерба;

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

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

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

7.3.6.1. договор страхования;

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

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

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

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

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

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

7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;

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

7.3.7. передать Страховщику все документы и доказательства в соответствии со сведениями, необходимыми для осуществления Страховщиком переданных к нему права требования (суброгации) к виновным лицам.

7.4. **Страховщик обязан:**

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

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

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

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

7.4.5. свободный доступа к месту происшествия и к соответствующей документации для определения обстоятельств, характера и размера ущерба.

7.5. **Страховщик обязан:**

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

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

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

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

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

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

8.2. Размер ущерба определяется:

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

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

После выплаты страхового возмещения Страховщик вправе распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению.

8.2.2. при повреждении имущества - в размере восстановительных расходов, но не выше страховой суммы (лимита возмещения) и действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

10. ПРОЧЕ УСЛОВИЯ

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

10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

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

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

10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» CAO «РЕСО-Гарантия» от 14.02.2023г., Страхователь с упомянутыми выше Правилами ознакомлен и согласен.

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:

Приложение №1 - «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» CAO «РЕСО-Гарантия» от 14.02.2023г.

Приложение №2 - Заявление на страхование.

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

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



ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

Юридический адрес: 117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, этаж 3, комната 1
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6

ИНН 7710045520
КПП 772601001
ОГРН 1027700042413
Р/с № 40701810401400000014 в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 04452593
Корр. счет № 30101810200000000593

Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВИП-Страхование

На основании Доверенности № 9779/23 от «19» июля 2023 г.

М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО Управляющая Компания «Альфа-Капитал» Д.У.
Закртым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»

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

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

ИНН 7728142469
КПП 770301001
ОГРН 1027739292283
Р/с 40701810501850000548 в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 04452593
к/с 30101810200000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

На основании Доверенности № 160/22 от 22.11.2022 г.

М.П.



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.10.2023 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statriel](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,94	0,88	0,90	0,89	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,83	0,86	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,83	0,85	0,84	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88

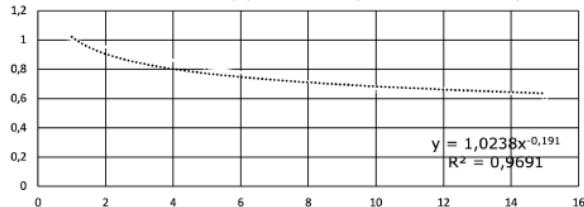
Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперед ▶

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

Зависимость коэффициента от расстояния до метро



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

5. Особенности местоположения здания

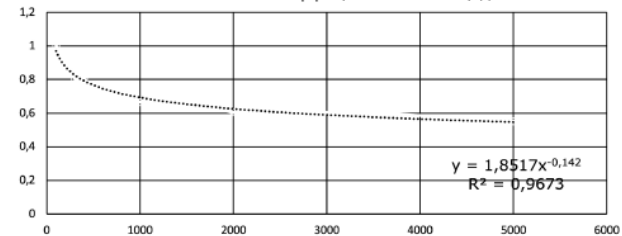
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного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

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

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

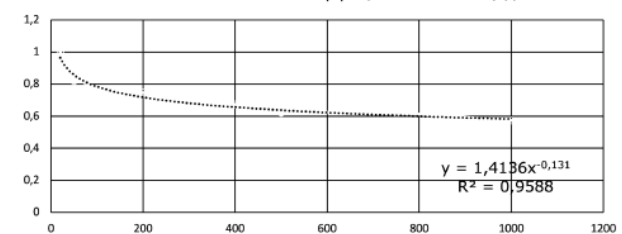
Зависимость коэффициента от площади



б) Арендная ставка

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

Зависимость коэффициента от площади



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



7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,21	1,10	1,32

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды**,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,11	1,05	1,17

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

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Недоагрузка

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

12. Операционные расходы

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

13. Состав операционных расходов

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

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

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



п/п	ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ
2	Стандарт	http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoj-ndvizhimosti/	5 600	5 300	4 600	9 900
		https://alpa.pro	4 800			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	5 500			
3	Люкс (исключительный ремонт)	https://www.allrepairs.ru/remont-ofisov/	10 000	12 267	10 667	22 933
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelki-ofisov-price/	9 800			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	17 000			
4	Стандартный капитальный ремонт	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	8 000	9 833	7 033	16 867
		http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoj-ndvizhimosti/	12 500			
		https://alpa.pro	9 000			

Следующим шагом на основании полученных результатов были рассчитаны значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.ан}}$$

где:

$K_{\text{сост}}$ - корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.об}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.ан}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога, руб./кв. м.

Итоговые значения корректировок представлены в таблице ниже:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ ОБЪЕКТ АНАЛОГ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	СТАНДАРТ	ЛЮКС
Без отделки	0	6 967	-3 233	-9 900	-22 933
Требует капитального ремонта	-6 967	0	-10 200	-16 867	-29 900
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	3 233	10 200	0	-6 667	-19 700
Стандарт	9 900	16 867	6 667	0	-13 033
Люкс	22 933	29 900	19 700	13 033	0

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

**Значения ожидаемой годовой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы
интервалов по категориям городов**

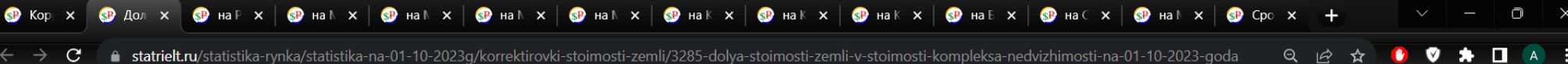
Таблица 30. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты – эксперты-оценщики. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,8%	5,7%	13,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	7,7%	15,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,0%	15,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,1%	7,0%	15,1%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,9%	6,8%	15,0%

Таблица 31. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты – эксперты-оценщики. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,4%	5,5%	15,2%
2	Санкт-Петербург	12,4%	7,6%	17,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,7%	6,9%	16,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,7%	6,9%	16,5%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,6%	6,7%	16,4%





Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2023 г.\)](#)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета [СтатРиэлт](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,21	0,14
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,32	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,22	0,16

Примечания:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. [Корректировки на Износ коммерческой недвижимости](#)). «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошими» и «новыми». (Дополнение от 04.10.2022 года).
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
3. В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка и части, необходимой для обслуживания и эксплуатации зданий.
4. К особо ценным землям Статриэлт относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейших и крупных городов, в самых престижных жилых районах, близко к береговой линии престижных курортных населенных пунктов и их окрестностей. (Дополнение от 04.10.2022 года).

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельные здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т.д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, www.avito.ru/, <http://www.domofond.ru/>, [Statrielt](http://statrielt.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosrealt.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

Выявленные закономерности:

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3285-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 14.04.2023 г.)



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

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

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,95	0,98	0,96
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,98	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,99	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,96	0,91

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

© 2013 – 2023 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

[Back to Top](#)

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3111-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 99 из 116

Financial
Consulting
Group



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2023 г.\)](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

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

Объект аналог №1 в рамках сравнительного подхода

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1 [На карте](#)
 /\ Ленинградское шоссе 4 км от МКАД /\ Пятницкое шоссе 12 км от МКАД

[В избранное](#)
[Ссылка](#)
[Печать](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)

160 000 000 ₹

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 222 842 ₹
 Налог УСН

+7 917 591-32-57

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST 7
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Отдел продаж INVEST 7
 4.3 · 16

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

ГАБ в Химках

Площадь **718 м²**
 Этаж **1**
 Прибыль **1 421 700 ₹/мес.**

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

Что входит в PDF-отчёт
[Охват населения](#)
[Арендные ставки рядом](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
 5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
 Страница 101 из 116

Объект аналог №1 в рамках сравнительного подхода

khimki.cian.ru/sale/commercial/285389948/

718 м² 1 1 421 700 ₽/мес.

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

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 Р ~~500 Р~~](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

ID: 173907

Отдельно стоящее торговое здание с надёжным арендатором в Химках. Плотная жилая застройка новых ЖК. Первая линия. Сложившееся торговое окружение. 1 этаж. Открытая планировка, витринные окна по фасаду. Несколько отдельных входов, зона разгрузки. Все необходимые инженерные сети. Система видеонаблюдения. Прилегающая территория полностью благоустроена. Парковка перед фасадом. Земельный участок в аренде.

Больше информации по объекту, а также фото и видео по запросу. Звоните!

- Высота потолков: 4 м
- 1 отдельный вход
- Витринные окна
- Эл. мощность: 150 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Открытая планировка

Арендаторы: Пятёрочка. Доходность: от 10.66%. Звоните, чтобы узнать подробности.

[Свернуть](#)

160 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 222 842 ₽
Налог УСН

+7 917 591-32-57

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST 7
Документы проверены

РИЕЛТОР
Отдел продаж INVEST 7
★ 4,3 · 16

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

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe

Страница 102 из 116

Financial
Consulting
Group

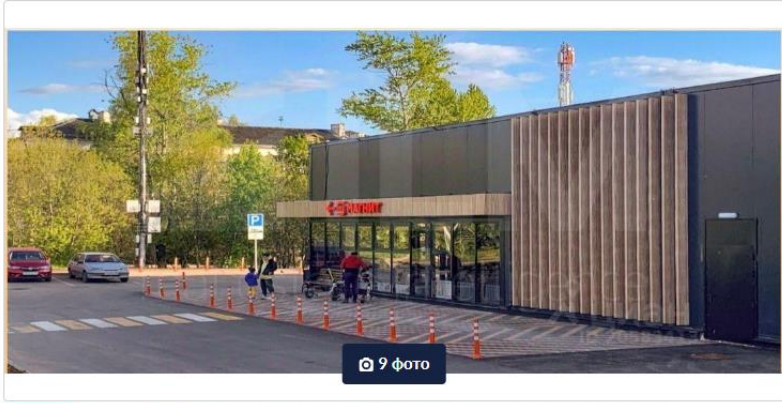


Объект аналог №2 в рамках сравнительного подхода










← → ↻ 🔒 krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/291697227/ 🔍 📁 ☆ ⚡ 🛡️ 🌐 ⚙️ 📱 Ⓢ ⋮

Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2 [На карте](#)
 📍 Волоколамское шоссе 11 км от МКАД 📍 Пятницкое шоссе 12 км от МКАД

❤️ В избранное
🔗
✎
⬇️
🖨️
📧
⚠️ Пожаловаться



📷 9 фото

📏

Площадь
600 м²

🏠

Этаж
1

📁

Прибыль
1 400 000 ₽/мес.

📄

Категория
Торговая площадь

129 000 000 ₽ ▾

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 125 130 000 ➤


Цена за метр 215 000 ₽
 Налог УСН

+7 905 715-66-39

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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


Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ


InvEstate 🏆

🔍 Документы проверены



Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

👤 Охват населения

📄 Арендные ставки рядом

🚶 Пешеходный трафик

📍 Точки притяжения

🚗 Автомобильный трафик

🏢 Конкуренты в радиусе 1 км

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
 5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
 Страница 103 из 116



Объект аналог №2 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/291697227/ 🔍 📄 ☆ ⚡ 🛡️ 🌐 ⚙️ 🗂️ 📱

📏 600 м² 📍 1 🏠 1 400 000 ₽/мес.

📄 Категория
Торговая площадь

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

📄 Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 📊 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽ ~~500 ₽~~](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Продажа готового арендного бизнеса с сетевым арендатором "МАГНИТ"
Объект расположен в плотно населённом жилом районе в 10 мин. пешком от станции МЦД "Опалиха".
Здание расположено рядом с парком отдыха "Опалиховский пруд", основным местом притяжения местных жителей.

Основные характеристики:

- 500 м2 - Магнит;
- 100 м2 - частные предприниматели;
- Земельный участок в собственности.
- Парковка.
- Отличная визуализация объекта. Лот: 162650

[Свернуть](#) ⬆️

🔒

129 000 000 ₽ ⌵

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

Цена за метр 215 000 ₽
Налог УСН

+7 905 715-66-39

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

[Написать](#)

AGENTСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
InvEstate 🏆
📄 Документы проверены

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

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 104 из 116

Объект аналог №3 в рамках сравнительного подхода


← → ↻ avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_634_m_2248319054 🔍 📄 ☆ ⚡ 🛡️ 🌐 ⚙️ 📱 🌐

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Продам торговое помещение, 634 м²

160 000 000 ₽ ▾
252 366 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку



8 495 760-17-95

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Penny Lane Realty"
Компания
На Авито с апреля 2014 🌟
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Абдуллаев Тимур

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 634 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🔒 Проходимость объекта 🔒 Возможные конкуренты

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 105 из 116

Объект аналог №3 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_634_m_2248319054 🔍 📄 ☆ ⚡ 🛡️ 🌐 ⚙️ 📱 Ⓢ ⋮

Этаж: 1

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

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

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

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

Расположение

Московская область, Химки, Юбилейный пр-т, 70с1

- Планерная 🚶 от 31 мин.
- Ховрино 🚶 от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Номер лота на нашем сайте: 31272. Двухэтажное здание на первой линии, первый этаж - 270 м2, второй этаж - 329 м2, открытая планировка, презентабельный вход, высота потолка - 3 м, электрическая мощность 150 кВт, витринные окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Помещение располагается на оживленном перекрестке. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Арендаторы Первый этаж пиццерия Доминос, Суши Мастер, магазин Пиво. Второй этаж Лига ставок, Москальян, водомат. Общий арендный поток 1188916. Звоните за дополнительной информацией!

О здании

Тип здания: торговый центр Парковка: нет

№ 2248319054 · 9 декабря в 16:10 · 853 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

160 000 000 ₽ ▾
252 366 ₽ за м²

[8 495 760-17-95](#)

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

➔

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

"Penny Lane Realty"
Компания
На Авито с апреля 2014 🏆
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Абдуллаев Тимур

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 106 из 116

Financial
Consulting
Group




Объект аналог №1 в рамках доходного подхода

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1666_m_3548191224

Сдам торговое помещение, 1666 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



4 700 000 ₽
в месяц

2 821 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 985 182-27-11

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ЕвроДома
Компания
На Авито с марта 2010
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Лунин А.

О помещении


Вход: с улицы | Отделка: офисная
Общая площадь: 1666 м² | Тип аренды: прямая
Этаж: 1

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта | Возможные конкуренты

ЕвроДома
Аренда, продажа, квартиры, комнаты, дол...
коттеджи, участки, дачи, гаражи, склады...
площади, недвижимость за рубежом



Сдам помещение
свободного
назначения, 157 м²
549 500 в месяц

1-к. квартира, 35 м²,
3 000 000

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 107 из 116

Объект аналог №1 в рамках доходного подхода

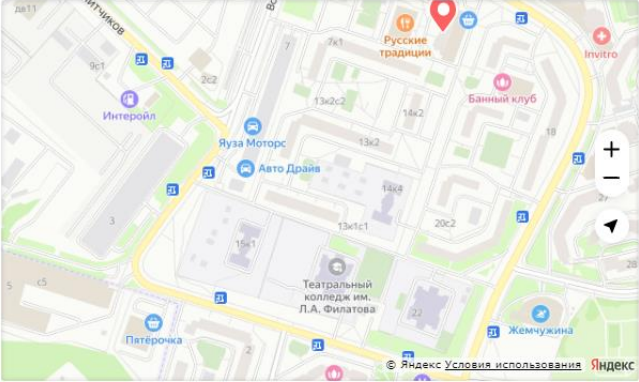
← → ↻ avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1666_m_3548191224 🔍 📄 ☆ ⚡ 🛡️ 🌐 ⚙️ 📱 🌐

Расположение

Москва, ул. Генерала Белобородова, 14к1

- Митино 🚶 16–20 мин. • Волоколамская 🚶 21–30 мин.
- Пятницкое шоссе 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#) ^



4 700 000 ₽ в месяц

2 821 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 985 182-27-11

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

[Ещё сдаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ЕвроДома
Компания
На Авито с марта 2010 🏆
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Лунин А.

Описание

Предлагаем в аренду от собственника без комиссий торговое помещение в Митино на улице Генерала Белобородова 14к1 от метро Митино в 5мин.трансп. Сейчас супермаркет "Перекресток"Простройка/12эт.жил.дома: общ.площадь - 1666.3м2, первый этаж - 1512.3м, отд.вход, потолки-2.6м, подвал - 154м2, подъезды для погрузки-разгрузки, эл.мощность-295 кВт. Арендные каникулы предоставляются на ремонт.Большая городская парковка.Арендная ставка - 4 700 000 руб/мес.с НДС. ■ Коммунальные услуги оплачиваются по показаниям счетчиков.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 3548191224 · 9 декабря в 09:05 · 12 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

ЕвроДома

Аренда, продажа, квартиры, комнаты, дол...
коттеджи, участки, дачи, гаражи, склады...
площади, недвижимость за рубежом

[Сдам помещение свободного назначения, 157 м²](#)
549 500 в месяц

[1-к. квартира, 35 м²](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 108 из 116

Объект аналог №2 в рамках доходного подхода

avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_600_m2_3465566002

Аренда помещения свободного назначения 600 м2

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



О помещении

Вход: с улицы
 Общая площадь: 600 м²
 Этаж: 1

Отделка: офисная
 Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

1 500 000 ₽
в месяц

2 500 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 495 921-55-30

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

Рентавик

Компания

На Авито с марта 2019

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 АН Рентавик

Объект аналог №2 в рамках доходного подхода

avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_600_m2_3465566002

Проходимость объекта
Пешая доступность
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом

1 500 000 Р
В МЕСЯЦ
2 500 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 495 921-55-30

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости Рентавик
Компания
На Авито с марта 2019
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
АН Рентавик

Расположение
Московская область, Химки, пр-т Мельникова, 2/1
Показать карту

Описание
Жилой дом расположен на проспекте Мельникова в г. Химки.
– Налоговая: 47.
– Лифты: Есть.
– Вентиляция: .
– Кондиционирование: Сплит-системы.
– Безопасность: .
– Парковка: .
Описание помещения: 4 входные группы 2 со двора и 2 главных входа
Подъезд и гараж с пандусом для грузовых автомобилей.
Видеонаблюдение.
Охраняемая парковка.
Отдельный вход. Этаж: 1. Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Высокие потолки. Высота потолка: 3.1м. Тип налогообложения: УСН.
Лот 50624

О здании
Тип здания: жилой дом
Парковка: нет

№ 3465566002 · вчера в 09:19 · 104 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

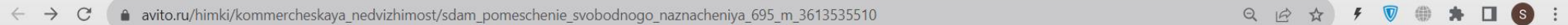
Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 110 из 116

Financial
Consulting
Group



Объект аналог №3 в рамках доходного подхода



Сдам помещение свободного назначения, 695 м²

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)



1 390 000 ₽
в месяц ▾

2 000 ₽ в месяц за м², залог 1 390 000 ₽, без комиссии

8 916 585-07-73

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Замоскворечье
Компания
На Авито с апреля 2013 🏆
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 5 м
Общая площадь: 695 м²	Отделка: офисная
Этаж: 1	Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 111 из 116



Объект аналог №3 в рамках доходного подхода

← → ↻ 🔒 avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_695_m_3613535510 🔍 📄 ☆ ⚡ 🛡️ 🌐 ⚙️ 📱 🌐

Купить отчёт у партнёра

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

Расположение

Московская область, Химки, ул. Пожарского, 28

- Ховрино 🚶 от 31 мин.
- Беломорская 🚶 от 31 мин.

[Показать карту](#) ▾

Описание

==ЛОТ 212225 == Роскошное здания находится по адресу улица Пожарского 28, Химки, Московская область, Россия. Это 2-этажное здание общей площадью 695 кв. м., с полным набором коммуникаций. Рядом с ним находится станция метро Ховрино, всего в 3 минутах езды на автомобиле. Высота потолков составляет 5 метров, что создает пространство и комфорт для любого вида деятельности. Здание подходит для различных видов бизнеса: магазин, кафе/ресторан, салон красоты, бижутерия, букмекерская контора, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, детский центр, зоомагазин, зоотовары, зубная поликлиника, клиника, косметика, кофейню, пиццерию, свободное назначение, спортивный зал, столовую, стрит ритейл, супермаркет, суши, тнп, торговую площадь, торговлю, торговый комплекс, торговый центр или фастфуд. Вход в здание осуществляется через отдельный вход с улицы. Электрическая мощность составляет 300 кВт. Оперативный показ, быстрый выход на сделку, каникулы на выезд. Помещение сдается под: Магазин, Кафе/ресторан, Салон красоты, Бижутерия, Букмекерская контора, Детские товары, Детский клуб, Детский магазин, Детский сад, Детский центр, Зоомагазин, Зоотовары, Зубная поликлиника, Клиника, Косметика, Кофейня, Пиццерия, Свободное назначение, Спортивный зал, Столовая, Стрит ритейл, Супермаркет, Суши, ТНП, Торговая площадь, Торговля, Торговое, Торговый комплекс, Торговый центр, Фастфуд.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: нет

№ 3613535510 · 29 ноября в 11:47 · 102 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

1 390 000 Р

в месяц ▾

2 000 Р в месяц за м², залог 1 390 000 Р, без комиссии

8 916 585-07-73

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Замоскворечье

Компания

На Авито с апреля 2013 🏆

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

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00

5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe

Страница 112 из 116

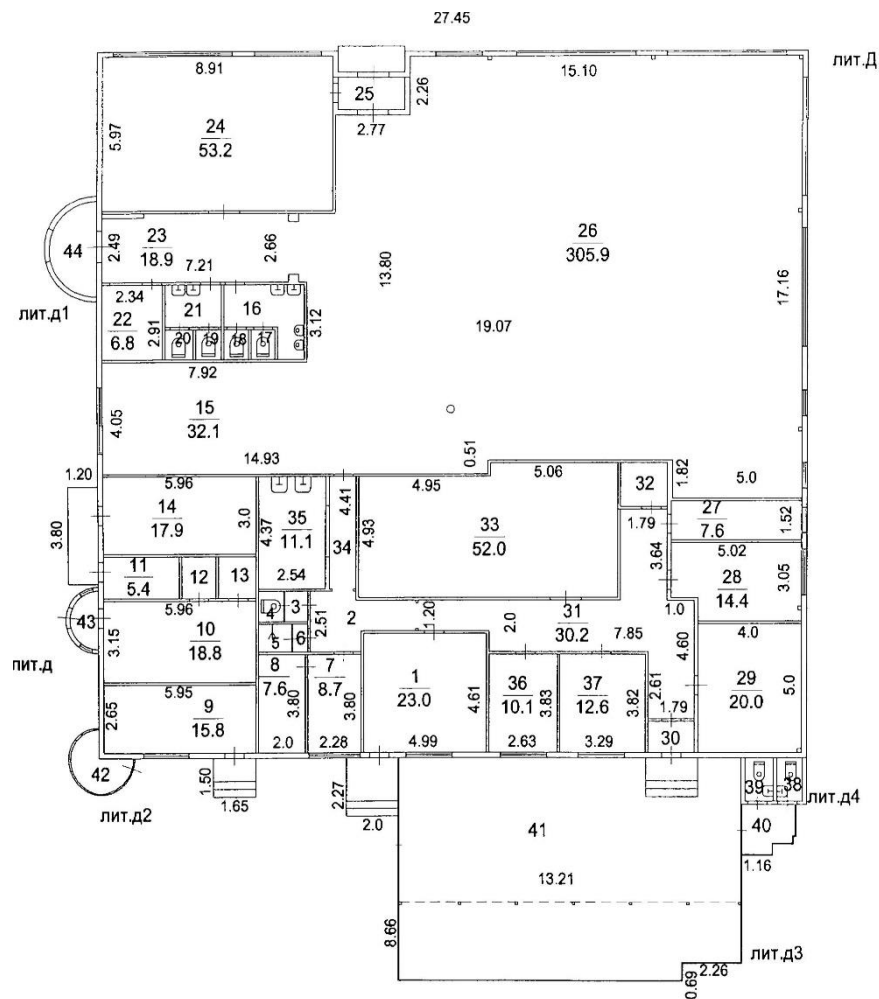
Financial

Consulting

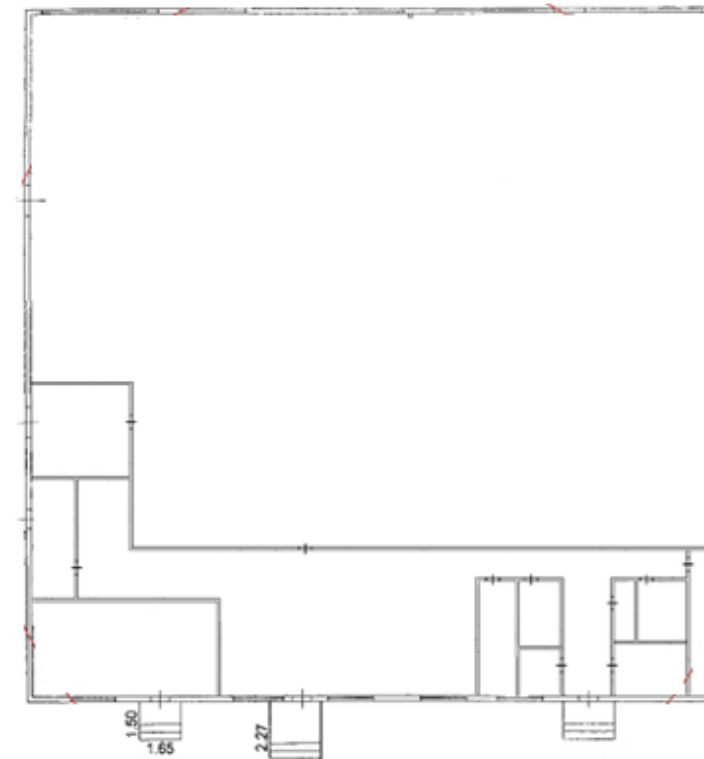
Group



План помещения согласно БТИ



Фактический план помещения



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 значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последний год до Даты оценки, средняя доходность за месяц по ним составила 10,6%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,63%

► 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 ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2023 г., стр. 59) и принят на уровне 4 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,53%

► 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 приведен далее

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	-				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		4	-	-	-	-
Взвешенный итог		4	-	-	-	-
Сумма		4				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,50				
Итоговая премия за риск		0,50%				

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru/	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 15.12.2023 13:41 GMT+03:00
5f1f17b7-3408-454b-84fa-cc7ca40c5ffe
Страница 114 из 116

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,63%





Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,60%
Премия за специфический риск	0,50%
Премия за низкую ликвидность	3,53%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,63%

Источники: Анализ Исполнителя





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	15.12.2023 13:41 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	15.12.2023 13:49 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа