

10 декабря 2024 г.

Отчет об оценке №20241210-1

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ 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 10 декабря 2024 г.





Конфиденциально

10 декабря 2024 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №02022024/21 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02.02.2024 г. и Заданием на оценку №4 от 03.12.2024 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, по состоянию на 10 декабря 2024 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость по состоянию на 10 декабря 2024 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	160 800 000
право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241	входит в стоимость здания

Источник: Анализ Исполнителя

С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
NPV	Чистая приведенная стоимость	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
долл. США	Доллар США	тыс.	Тысяча
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»	пом.	Помещение
Исполнитель	ООО «Эф Си Джи»	пр-т	Проспект
кв.	Квартал	д.	Дом
кв. м	Квадратный метр	ул.	Улица
км	Километр	чел.	чел.
куб. м	Кубический метр	СМИ	Средства массовой информации
м	Метр	ТЦ	Торговый центр
мм	Миллиметр	Табл.	Таблица
млн	Миллион	МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
млрд	Миллиард	ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	г. о.	Городской округ
МЭР	Министерство экономического развития	р. пос.	Рабочий поселок
КУ	Коммунальные услуги	мкрн	Микрорайон
г. пос.	Городское поселение		
дер.	Деревня		



	page
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	53
Приложения	55



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/3)

Объект оценки, включая права на Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, 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▶ 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)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, 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
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики объекта оценки 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности на здание, право аренды земельного участка
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременение) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 10 декабря 2024 г.



Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 10.12.2024 г.– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 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. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
Указание на форму составления отчета об оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку 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



Иные существенные допущения (продолжение)

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов- аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



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 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



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- 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

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13
 - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
 - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
 - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
 - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
 - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
 - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
 - ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)



Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Иные существенные допущения

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом

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



Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «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, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001

Реквизиты Исполнителя

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

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

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



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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



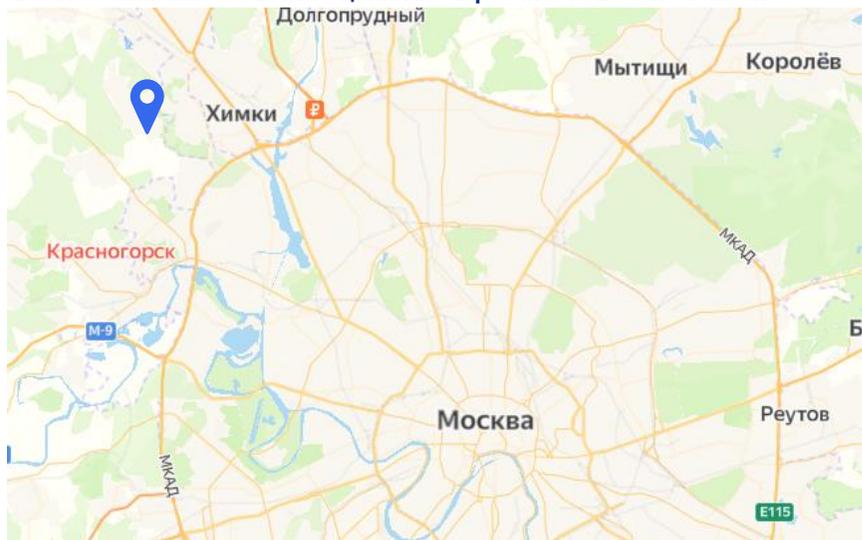
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №02022024/21 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02.02.2024 г. и Задание на оценку №4 от 03.12.2024 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» («Заказчик») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20241210-1 от 10 декабря 2024 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	▶ 10 декабря 2024 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 161 000 000 рублей 00 копеек, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 160 580 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости	▶ 160 800 000 (Сто шестьдесят миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд». Иное использование отчета не предусмотрено



	page
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	53
Приложения	55

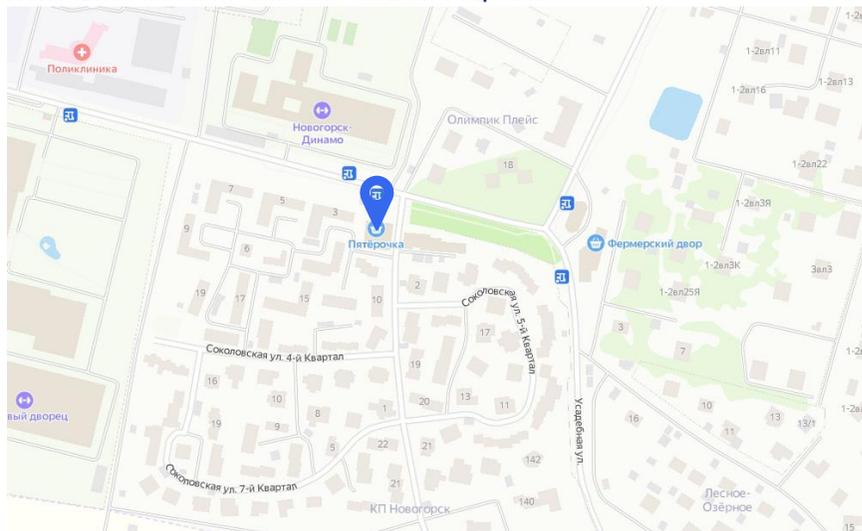


Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



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



Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание здания

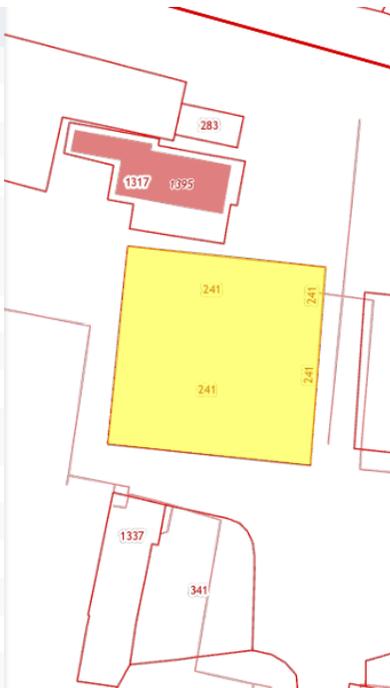
Показатель	Значение
Адрес по документу	Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1
Тип объекта	отдельно стоящее нежилое здание
Функциональное назначение	здание ресторана
Фактическое использование	магазин "Пятерочка"
Кадастровый номер	50:10:0080107:443
Кадастровая стоимость, руб.	24 769 477,54
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



Данные Росреестра

Информация	Услуги
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.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	30.12.2022
дата применения:	01.01.2023



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
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.
- ▶ Письмо с уведомлением об индексации арендной платы от 01.04.2024 г.
- ▶ Договор аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.
- ▶ Договор страхования имущества от 29.07.2024 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в [Приложении 1](#)

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
11f010c48a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e
Страница 17 из 111



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



	page
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	20
▶ Анализ рынка Объекта оценки	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	53
Приложения	55



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	7,3%	4,5%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,3%	18,0%	12,5%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	11,5%	17,2%	10,4%	7,6%

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 г. рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г
- В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню 2023 г. на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 г. объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г. По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.
- В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 г. грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г

- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учетом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.
- Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. оборот увеличился на +7,8% г/г.
- Объем платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учетом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. прирост составил +3,5% г/г.
- Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню 2023 г. на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 г. оборот вырос на +8,4% г/г.
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее
- В сентябре 2024 г. рост потребительских цен с поправкой на сезонность замедлился. 13 Прирост цен в этом месяце составил 9,8% в годовом выражении, что на 2,3% меньше, чем в августе (12,1%)
- На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвертый месяц подряд находился на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) оставались высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а ее размер 83 629 руб.
- Рост реальных денежных доходов по итогам 3 кв. 2024 г. составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 г. рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 г. внесли оплата труда наемных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г)

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

11f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e

Страница 20 из 111

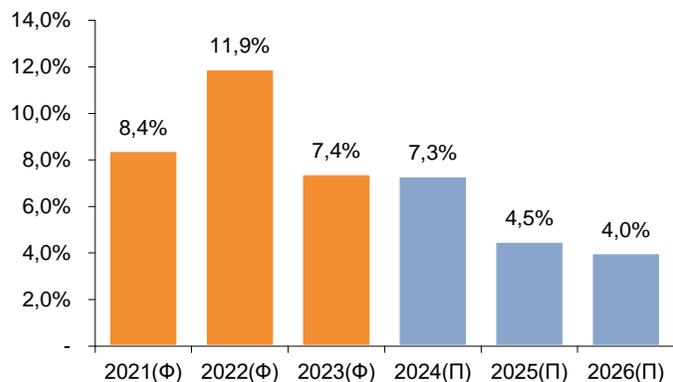
Financial

Consulting

Group

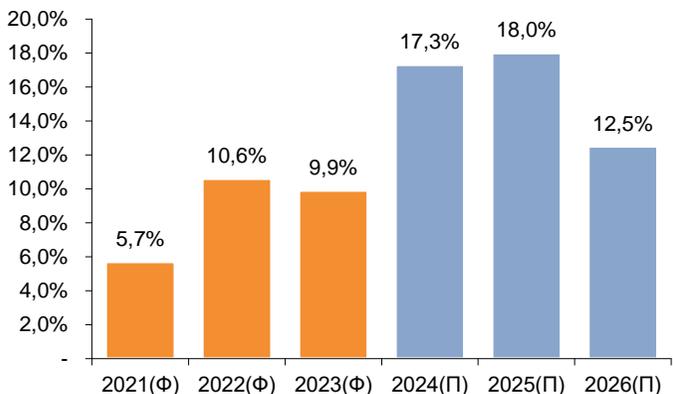


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

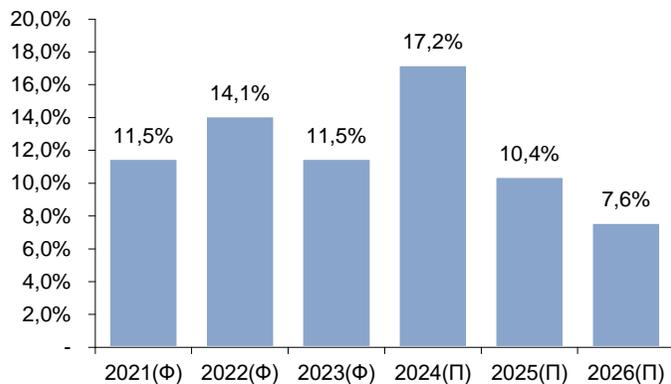
- ▶ В сентябре 2024 г. потребительские цены выросли на 0,48% (в августе — на 0,20%). С сезонной корректировкой в годовом выражении прирост цен в сентябре составил 9,8% (в августе — 7,5%, в 2 квартале 2024 г. — 8,7%, в 1 квартале 2024 года — 5,9%). Годовая инфляция сократилась до 8,63%, для базового ИПЦ годовой прирост снизился менее существенно — до 8,26%
- ▶ В сентябре инфляционное давление оставалось высоким. Месячный рост цен ускорился по сравнению с августом. Вклад волатильных компонентов в прирост потребительских цен увеличился. Показатели устойчивого роста цен также возросли к предыдущему месяцу. Устойчивое инфляционное давление складывается несколько ниже, чем в 2 квартале, но все еще заметно выше, чем оно было в 1 квартале 2024 года. Для того чтобы инфляция поступательно снижалась к целевому темпу 4%, необходим более сдержанный рост спроса и соответствующая жесткость денежно-кредитных условий
- ▶ Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 г. до 17,3% годовых, на 2025 год до 18% годовых, на 2026 г. до 12,5% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,0% годовых

Платежный баланс

- ▶ По прогнозам аналитиков в 2025 и 2026 гг. дефицит консолидированного бюджета сократится до 1,0% ВВП
- ▶ По итогам января – сентября 2024 г. профицит счета текущих операций вырос до 58,1 млрд долл. США (44,2 млрд долл. США годом ранее). Основным фактором стало увеличение профицита торгового баланса при схожем с прошлогодним вкладом других компонентов текущего счета.
- ▶ В сентябре 2024 г. профицит баланса внешней торговли РФ по итогам января - сентября 2024 г. увеличился на 12,6 млрд долл. США по сравнению с показателем за аналогичный период 2023 г. и составил 102,8 млрд долл. США
- ▶ Иностранные активы (исключая резервные активы) увеличились на 4,6 млрд долл. США (на 8,9 млрд долларов США месяцем ранее) преимущественно за счет прочих инвестиций, в том числе связанных с увеличением лагов в расчетах по внешнеэкономической деятельности
- ▶ Внешние обязательства сократились на 0,5 млрд долл. США после роста на 3,6 млрд долл. США месяцем ранее: сказались снижение задолженности по прочим инвестициям и по суверенным ценным бумагам;

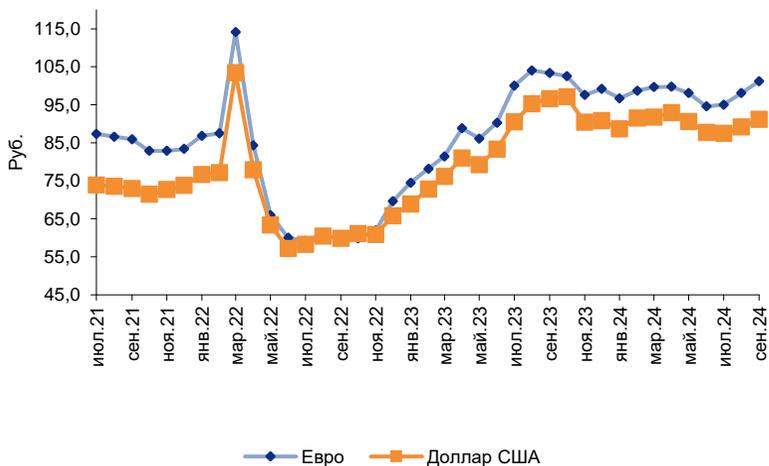


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ По данным Росстата, в сентябре 2024 г. безработица в России составила 2,4% (показатель соответствует историческому минимуму за весь период наблюдений с 1991 г.)
- ▶ По итогам 2024 г. ожидается сохранение тренда на рост доходов. Реальные располагаемые денежные доходы ожидаются на уровне 7,1 % (в 2023 году рост на 5,8%)
- ▶ В 2025–2027 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 г. в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 рубля
- ▶ По прогнозам ЦБ РФ, численность занятого населения к 2027 году возрастет до 74,4 млн человек (в 2024 г. – 74,0 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 2,6 % от рабочей силы

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в сентябре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 2,2% по номинальному курсу, в то время как в августе ослабление рубля составило 1,9% относительно июля. Средний номинальный курс доллара в сентябре равнялся 91,13 руб. (против 89,16 руб. в августе), средний курс с начала года — 90,12 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в сентябре ослаб на 3,2% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 101,23 руб. (против 98,08 руб. в августе). Средний курс за 2024 г. – 92,97 руб. за евро
- ▶ На среднесрочном горизонте в прогноз развития российской экономики по базовому сценарию Минэкономразвития РФ заложено постепенное ослабление российской валюты (до 103,2 руб. за долл. США в 2027 г.) в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля

По оценке Минэкономразвития России, за 9 месяцев 2024 г. рост ВВП составил 4,0% в годовом выражении. По итогам 2024 г. ожидается рост ВВП на 3,9 % (в 2023 г. – на 3,6 процента). Основными драйверами роста выступают отрасли реального сектора, прежде всего, обрабатывающая промышленность. В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 г. темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 г.). С 2026 г. инфляция выйдет на целевой уровень 4,0 процента

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
11f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e

Страница 22 из 111

Financial
Consulting
Group

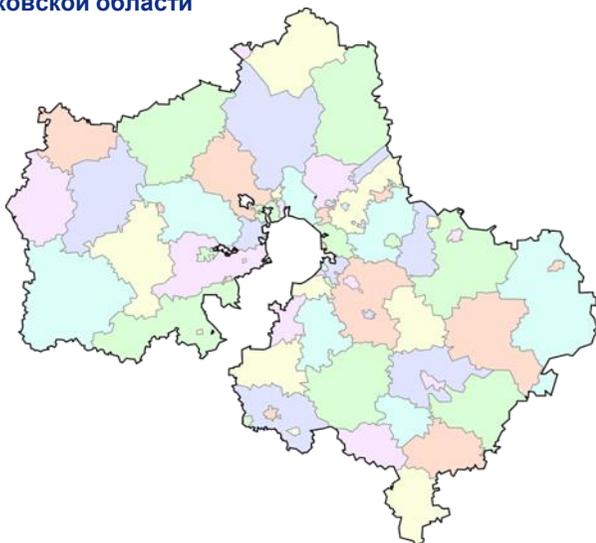


Герб Московской области



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: 8 651 260 чел. на 2024 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 приёмы



- ▶ 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 № VI «Отчет об оценке» (ФСО №VI утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.) «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее

- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



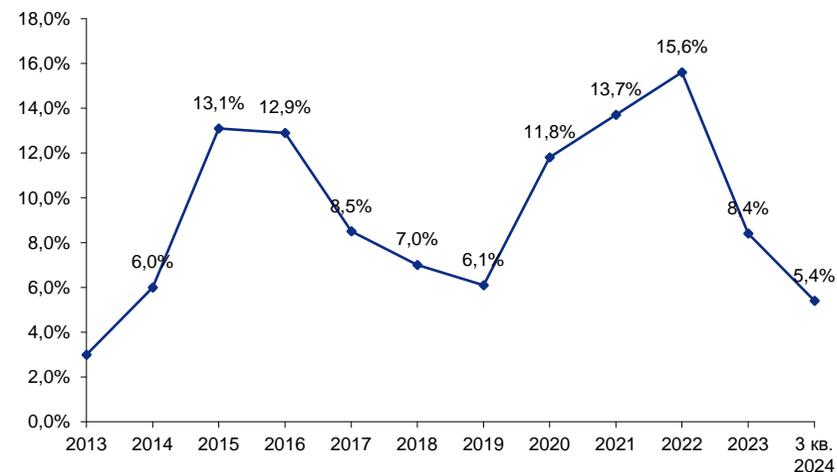
Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- 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

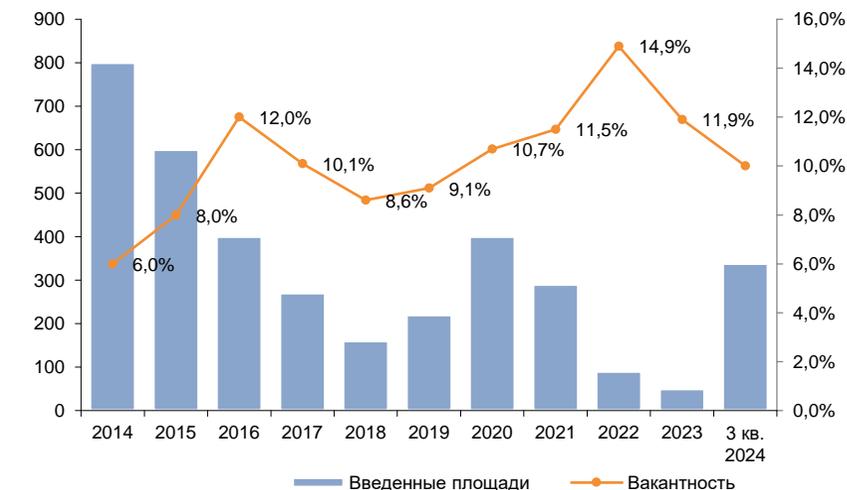


Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nicoliers

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным NF Group Research, по итогам 3 квартала 2024 г. рынок торговой недвижимости Москвы продолжал оставаться активным: открылось два торговых центра с суммарной арендопригодной площадью 14,4 тыс. кв. м
- ▶ В течение 3 квартала 2024 г. в Москве стали функционировать новые центры девелоперской компании ADG group, созданные на базе устаревших кинотеатров: «Место встречи Первомайский» (9,7 тыс. кв. м) и «Место встречи Солнцево» (4,7 тыс. кв. м). Таким образом, проект реконструкции старых кинотеатров на протяжении нескольких лет является драйвером прироста нового предложения. Согласно предварительным оценкам, в 2024 г. до 40% объема новых торговых площадей придется на объекты ADG group
- ▶ По итогам 9 месяцев 2024 г., совокупный показатель прироста нового предложения составил 84,4 тыс. кв. м, а количество новых торговых центров в 2024 г. достигло шести. В 3 квартале 2024 г. поступательный рост объемов качественного предложения скорректировался убылью площадей: был закрыт крупный торговый центр «Тройка», работавший на рынке с 2008 г. С учетом баланса вновь открытых и ушедших площадей, показатель прироста хоть и остался в положительной зоне, но достиг очень небольших значений ($\approx 23,4$ тыс. кв. м)

Вакантность

- ▶ По данным компании CORE.XP, доля свободных площадей в торговых центрах составила 5,4%, увеличившись на 0,2 п.п. по отношению к 2 кварталу 2024 г. Основной прирост был обеспечен супррегиональным форматом (плюс 0,5 п.п. квартал к кварталу). Наибольшее падение доли свободных площадей продемонстрировали региональные торговые центры (минус 0,7 п.п. квартал к кварталу)
- ▶ За первые 3 квартала 2024 г. на российский рынок вышли 19 иностранных брендов, 58% из них составили бренды из азиатских стран (Китай, Южная Корея), 21% из Европы (Италия, Испания, Германия)
- ▶ Новое строительство в Москве остается сдержанным: годовой объем открытий по итогам 2024 г. не превысит 127,5 тыс. кв. м, что в 3,4 раза выше результатов 2023 г. Средняя площадь открытого в 2024 г. объекта составляет 13,8 тыс. кв. м.



Анализ рынка Объекта оценки (6/9)

Условия аренды в торговых центрах Московского региона по итогам 9 месяцев 2024 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	15 000 - 26 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	8 000 - 12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-6
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	4-7
Операторы торговой галереи:		
Якоря > 1 000 кв. м	6 000 - 12 000	4-12
Мини-якоря 700-1 000	10 000 - 18 000	6-10
Мини-якоря 500-700	12 000 - 20 000	6-10
300-500	14 000 - 25 000	5-12
150-300	8 000 - 25 000	6-14
100-150	15 000 - 40 000	10-14
50-100	15 000 - 50 000	12-14
0-50	20 000 - 100 000	10-14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 4 000	8-10
Общественное питание:		
Food-court	50 000 - 100 000	10-15
Кафе	20 000 - 80 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

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

Спрос

- ▶ По данным NF Group Research, в 2024 г. сохраняется активный спрос на коммерческие площади со стороны российских компаний-операторов, развивающих как привычные сетевые форматы, так и новые концепции
- ▶ Наблюдается тренд на различные эксперименты взаимодействия с покупателем, переосмысление и перепланировку клиентских зон торговых предприятий, комбинации оффлайн и онлайн продвижения товаров

Коммерческие условия

- ▶ За 9 месяцев 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились, и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается
- ▶ Рост диапазона запрашиваемых ставок аренды наблюдался по группам арендаторов малых торговых центров, что обусловлено переориентацией игроков рынка на строительство малых торговых объектов, которые формируют основное новое предложение на рынке
- ▶ По прогнозам аналитиков компании NF Group, в среднесрочной перспективе в связи с повышением расходов на безопасность, на поддержание благоустройства или в связи с предстоящим в 2025 г. ростом затрат на госпошлины за регистрацию договоров аренды, некоторые торговые объекты могут повысить текущие ставки операционных расходов

Прогноз

- ▶ До конца 2024 г. рынок Москвы пополнится еще девятью новыми торговыми центрами, что в итоге приведет к приросту арендопригодных площадей на уровне 200 тыс. кв. м — средний годовой показатель последних 5-7 лет развития столичного рынка
- ▶ По прогнозам компании NF Group, до конца 2024 г. значительного сокращения уровня вакантности не прогнозируется ввиду небольшого объема планируемых к открытию торговых центров и стабильного спроса. Доля свободных площадей снизится до 5,5% к декабрю 2024 г.



Анализ рынка Объекта оценки (7/9)

Сводные данные рынка купли-продажи по итогам 1 пол. 2024 г., руб./кв. м с НДС							
Экономическая зона	Направления	Торговое назначение			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
до ≈10 км от МКАД	Север	45 700	268 500	152 600	48 600	268 500	148 100
	Северо-восток	34 100	314 000	135 200	34 100	277 500	129 400
	Восток	38 800	314 300	151 900	32 300	276 000	142 700
	Юго-восток	33 300	343 000	202 700	33 000	252 800	157 400
	Юг	42 200	351 100	176 000	45 300	293 300	163 900
	Юго-запад	55 400	352 900	234 500	50 000	292 000	195 200
	Запад	42 900	333 300	192 500	46 200	277 800	179 500
	Северо-запад	46 100	326 900	172 000	50 800	251 800	166 600
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 800	212 500	95 800	50 000	137 600	90 400
	Северо-восток	23 200	243 300	108 700	21 000	180 000	97 400
	Восток	21 700	215 400	81 300	21 700	133 000	69 700
	Юго-восток	24 300	219 600	109 200	25 000	146 800	91 100
	Юг	31 100	240 200	134 500	24 900	199 000	117 800
	Юго-запад	30 000	300 100	155 400	25 400	230 000	138 600
	Запад	26 700	245 600	111 500	30 000	171 700	90 800
	Северо-запад	35 600	281 700	132 900	39 900	206 300	120 200
от ММК до МБК	Север	19 000	153 100	78 500	23 000	115 200	74 100
	Северо-восток	15 300	140 000	69 500	15 700	117 600	66 000
	Восток	15 100	135 100	64 100	17 100	91 100	55 000
	Юго-восток	18 300	140 400	72 000	22 400	124 100	59 600
	Юг	17 600	182 600	79 700	21 800	140 900	74 200
	Юго-запад	19 400	142 500	79 900	25 600	123 400	68 700
	Запад	21 400	170 500	95 100	22 900	118 800	57 800
	Северо-запад	18 000	185 000	84 700	21 500	125 000	71 900
за пределами МБК	Север	19 500	165 400	68 900	22 000	79 400	61 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 500	88 900	49 400	16 300	76 500	43 100
	Юго-восток	12 700	124 400	68 200	17 700	110 000	65 900
	Юг	17 700	146 400	65 200	17 000	146 400	61 400
	Юго-запад	15 000	113 700	62 500	20 000	97 600	43 200
	Запад	15 500	135 000	50 600	19 600	115 000	41 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды по итогам 1 пол. 2024 г., руб./кв. м/год с НДС							
Экономическая зона	Направления	Торговое назначение			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
до ≈10 км от МКАД	Север	6 500	60 000	22 000	7 000	36 200	19 500
	Северо-восток	4 400	64 000	20 300	4 200	36 000	18 100
	Восток	5 100	61 900	21 900	3 800	37 500	17 500
	Юго-восток	6 100	56 500	23 900	5 800	42 700	19 800
	Юг	4 200	65 800	26 300	4 500	33 600	20 800
	Юго-запад	8 400	72 000	27 900	7 100	42 500	24 700
	Запад	5 400	60 000	25 300	4 900	42 000	20 500
	Северо-запад	6 000	60 000	23 400	4 600	38 000	19 200
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 600	47 400	14 600	4 000	30 000	12 600
	Северо-восток	4 800	49 400	17 600	3 600	30 900	13 800
	Восток	3 500	36 800	13 700	3 500	24 000	11 500
	Юго-восток	3 600	43 100	15 100	3 000	24 000	12 400
	Юг	4 300	42 000	18 700	4 700	30 300	16 300
	Юго-запад	4 800	38 500	20 400	4 800	30 200	16 900
	Запад	4 400	42 000	17 200	4 400	21 800	13 400
	Северо-запад	5 200	54 000	17 300	5 200	25 700	14 300
от ММК до БМК	Север	4 000	40 000	14 700	3 600	27 600	11 400
	Северо-восток	3 700	46 000	12 200	3 300	24 800	10 300
	Восток	3 500	26 300	12 000	3 600	14 400	10 000
	Юго-восток	3 200	24 000	10 600	3 400	15 000	9 700
	Юг	3 000	31 600	13 600	4 200	22 900	12 100
	Юго-запад	3 000	32 000	13 200	3 800	24 000	11 600
	Запад	3 800	36 000	15 800	4 800	24 000	12 400
	Северо-запад	3 600	42 000	13 400	3 500	24 000	12 400
за пределами БМК	Север	3 600	30 000	11 000	3 600	18 000	9 000
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 000	22 000	10 400	3 600	18 000	8 800
	Юго-восток	2 200	25 200	12 600	3 800	15 000	9 800
	Юг	3 600	30 000	11 800	3 600	15 200	10 700
	Юго-запад	3 600	23 100	10 400	3 600	18 000	9 400
	Запад	3 800	28 000	11 300	3 600	18 000	8 400
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
111f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e

Страница 29 из 111



Анализ рынка Объекта оценки (8/9)

Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области					
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник	
Красногорск городской округ, пос. Отрадное, улица Лесная, 17А	531,2	80 000 000	150 602	https://www.cian.ru/sale/commercial/308053412	
Химки, улица Шоссейная, 8М	942,5	135 000 000	143 236	https://www.cian.ru/sale/commercial/301643340	
Москва, Туристская улица, 20К1	772,2	183 333 333	237 417	https://www.cian.ru/sale/commercial/298552689	
Красногорский район, Красногорск, Железнодорожный проезд, 11	620,0	75 000 000	120 968	https://www.cian.ru/sale/commercial/309533666	
Красногорск городской округ, пос. Отрадное, улица Лесная, 17	531,2	78 000 000	146 837	https://www.cian.ru/sale/commercial/298514602	
Московская область, Долгопрудный городской округ, Хлебниково мкр, Станционная улица, 9	552,0	80 000 000	144 928	https://www.cian.ru/sale/commercial/294174003	
Красногорский район, Красногорск, бульвар Красногорский, 4с1	618,0	70 000 000	113 269	https://www.cian.ru/sale/commercial/309096695	
Москва, Куркинское шоссе, с11	697,0	90 610 000	130 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/304034474	
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, улица Виноградная, 7К	980,0	95 000 000	96 939	https://www.cian.ru/sale/commercial/308415355	
Химки городской округ, Химки, улица Кудрявцева, 10	575,4	80 833 333	140 482	https://www.cian.ru/sale/commercial/309520585	
Химки, городской округ, Химки, улица Панфилова, 21/1	500,0	94 166 667	188 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/309946760	
Химки городской округ, д. Голиково, улица Шоссейная, 8М	942,5	104 166 667	110 522	https://www.cian.ru/sale/commercial/310751547	
Химки городской округ д. Голиково, улица Шоссейная, 8М	900,0	135 000 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/307960842	
Московская область, Красногорск городской округ, улица Королева, 13	502,0	138 000 000	274 900	https://www.cian.ru/sale/commercial/306593579	
Москва, улица Рословка, 6	1000,0	140 000 000	140 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/304931190	
Москва, Долгопрудненское шоссе, 6А	923,6	158 000 000	171 070	https://www.cian.ru/sale/commercial/300824767	
Москва, Долгопрудненское шоссе, 6А	924,0	158 000 000	170 996	https://www.cian.ru/sale/commercial/298465084	
Москва, Окружная улица, 2	583,4	168 000 000	287 967	https://www.cian.ru/sale/commercial/309235440	
Москва, Туристская улица, 20К1	772,0	220 000 000	284 974	https://www.cian.ru/sale/commercial/297181350	
Москва, Новокуркинское шоссе, 25	680,0	312 500 000	459 559	https://www.cian.ru/sale/commercial/309519523	
Москва, Новокуркинское шоссе, 25	700,0	400 000 000	571 429	https://www.cian.ru/sale/commercial/303298422	
Московская область, Красногорский район, Красногорск, бульвар Красногорский, 4к1	618,0	61 833 333	100 054	https://www.cian.ru/sale/commercial/303822170	
Москва, улица Рословка, 6	591,7	140 000 000	236 606	https://www.cian.ru/sale/commercial/306372432	
Химки городской округ, Химки, 9 Мая улица, 12Дс2	758,0	166 666 667	219 877	https://www.cian.ru/sale/commercial/309316728	
Минимальное значение			96 939		
Максимальное значение			287 967		
Среднее значение			162 137		

Источник: Анализ Исполнителя

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



Предложения по аренде торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Мытищи городской округ, Мытищи, улица Мира, с51	572,0	900 000	18 881	https://www.cian.ru/rent/commercial/308277206
Лобня городской округ, Лобня, улица Циолковского, 6	518,0	820 167	19 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/254614376
Химки городской округ, Химки, Ленинградская улица, с25	603,0	876 875	17 450	https://www.cian.ru/rent/commercial/300715408
Мытищи городской округ, Мытищи, Октябрьский проспект, 5А	500,0	1 100 000	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/309393250
Химки городской округ, Химки, Сходня мкр, улица Некрасова, 70	800,0	1 250 000	18 750	https://www.cian.ru/rent/commercial/307801415
Химки городской округ, Химки, Сходня мкр, улица Некрасова, 73	810,0	1 466 667	21 728	https://www.cian.ru/rent/commercial/307721163
Химки городской округ, Химки, Подрезково мкр, Кирилловка кв-л, 11	950,0	1 666 667	21 053	https://www.cian.ru/rent/commercial/306460446
Мытищи городской округ, Мытищи, шоссе Волковское, 17	600,0	1 833 333	36 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/309392200
Красногорск городской округ, Путилково, Гринвуд, 9	1000,0	2 200 000	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/307657166
Мытищи городской округ, Мытищи, шоссе Волковское, 17	1200,0	2 640 000	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/307502254
Мытищи городской округ, Мытищи, шоссе Волковское, 17	2537,0	5 580 586	26 396	https://www.cian.ru/rent/commercial/307525319
Мытищи городской округ, Мытищи, Октябрьский проспект, 5А	4863,0	10 698 600	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/307823068
Мытищи городской округ, пос , Птицефабрики, шоссе Дмитровское, с4	640,0	768 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/309990339
Химки городской округ, Химки, Сходня мкр, Овражная улица, вл22	537,0	805 500	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/304063559
Химки городской округ, Химки, проезд Транспортный, 3	864,0	828 000	11 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/305719287
Москва, Митинская улица, д. 25	700,0	840 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/163792637
Красногорск городской округ, д. Путилково	700,0	971 250	16 650	https://www.cian.ru/rent/commercial/310515477
Мытищи городской округ, пос. Птицефабрики, шоссе Дмитровское, с4	950,0	1 140 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/309990340
Химки городской округ, Химки, улица Панфилова, 19с1	978,0	1 222 500	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299277680
Лобня городской округ, Лобня, улица Маяковского, 5к2	804,0	1 367 480	20 410	https://www.cian.ru/rent/commercial/283739267
Химки городской округ, Химки, Подрезково мкр, Филино кв-л, 121	1000,0	1 500 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/306848828
Минимальное значение			11 500	
Максимальное значение			36 667	
Среднее значение			20 395	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	page
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	33
▶ Общая методология оценки	35
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	39
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	40
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	46
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	53
Приложения	55



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:

$$PC = CZU + ZB_{окс}/Z3_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{окс}/Z3_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ZB_{окс}/Z3_{окс}$)
 - ▶ 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 ($P_{дев}$)

▶ 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 оценки 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

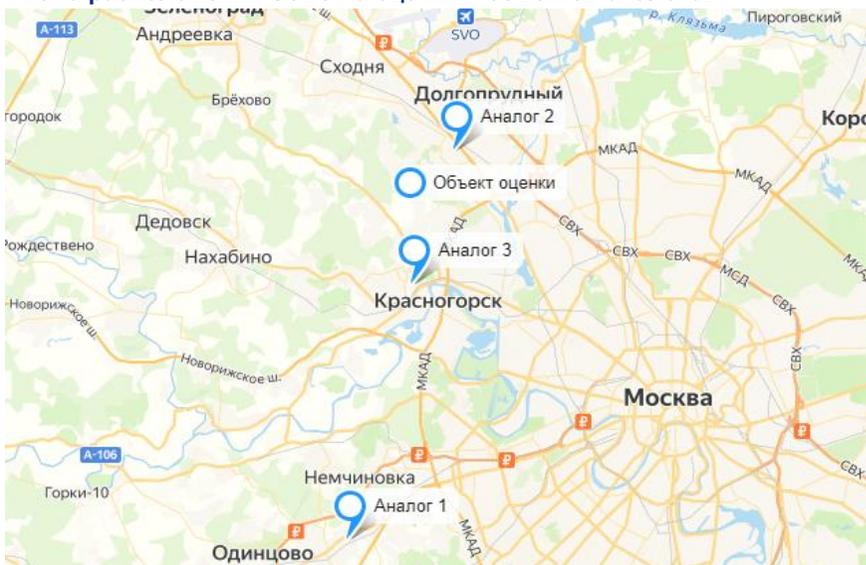
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов

- ▶ 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 область, Одинцово, мкр. 7-й, Баковская ул., 2
Объект-аналог №2: Московская обл., Химки, мкр. Новые Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1
Объект-аналог №3: Москва, СЗАО, р-н Митино, ул. Рословка, 6

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:

161 000 000 руб. 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
				
Местоположение	Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1	Московская обл., Одинцово, мкр. 7-й, Баковская ул., 2	Московская область,, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1	Москва, СЗАО, р-н Митино, ул. Рословка, 6
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	848,4	617,0	718,5	591,7
Тип объекта	отдельно стоящее нежилое здание	встроенное	отдельно стоящее нежилое здание	отдельно стоящее нежилое здание
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
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	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Площадь земельного участка, кв. м	990	-	1 500	613
Дата предложения	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024
Цена за объект, руб., с НДС		115 000 000	160 000 000	140 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		186 386	222 687	236 607
Контакты		7 916 957 70 06	7 964 584 47 83 Агентство недвижимости S5D	7 966 027 54 81 Автор объявления ID 291529
Источник*		https://odintovo.cian.ru/sale/commercial/298335983/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/309519575/	https://www.cian.ru/sale/commercial/306372432/

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		186 386	222 687	236 607
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	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024
<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	Московская обл., Одинцово, мкр. 7-й, Баковская ул., 2	Московская область,, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1	Москва, СЗАО, р-н Митино, ул. Рословка, 6
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		8,0%	8,0%	-
Площадь объекта, кв. м	848,4	617,0	718,5	591,7
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Тип объекта	отдельно стоящее нежилое здание	встроенное	отдельно стоящее нежилое здание	отдельно стоящее нежилое здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		5,0%	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	617,0	718,5	591,7
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-
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>		-	-	-

Источник: 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			
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Наличие инженерно-технического оборудования и мебели	отсутствует	-	-	-
<i>Корректировка на наличие инженерно-технического оборудования и мебели, %</i>		-	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м без НДС		202 907	230 882	227 143
Площадь земельного участка, кв. м	990	-	1 500	613
<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i>		10 557	(8 331)	1 184
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м без НДС		213 465	222 551	228 327
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		18,7%	11,7%	0,5%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,025	0,040	0,935
Удельное значение, руб./кв. м с НДС	227 724			
Справедливая стоимость, руб. с НДС	193 201 000			
Справедливая стоимость, руб. без НДС	161 000 000			

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 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 01.10.2024 г. (<https://statielt.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 находятся на сопоставимом удалении от МКАД. Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 расположены на северо-западном направлении от МКАД, объект-аналог №1 – на западе. На основании раздела «Анализ рынка Объекта оценки» Северо-западное и западное направления сопоставимы по показателям, влияющим на привлекательность торговых объектов недвижимости. Таким образом, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объект-аналог №3 расположены на 1-й линии второстепенной улицы, а объекты-аналоги №1 и №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 01.01.2024 г., стр. 56)

- ▶ 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. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила плюс 8%
- ▶ **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 01.01.2024 г., стр. 56). Объект оценки и все объекты-аналоги принадлежат к диапазону от 500 до 1 000 кв. м, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 представляют собой отдельно стоящие здания, а объект-аналог №1 – встроенное помещение, следовательно необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией СтатРиелт по состоянию на 01.10.2024 г. (<https://statielt.ru/>). Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 5%, рассчитанная следующим образом: $(1,00/0,95-1)*100\%$
- ▶ **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 объекты-аналог №2 и №3 имеют стихийную парковку, а объект-аналог №1 – организованную, следовательно необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на данных, опубликованных в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л. А. («Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 273, табл. 196). Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой составляет 0,93. Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 7%
- ▶ **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 всех объектов-аналогов принадлежат на праве долгосрочной аренды, в связи с чем корректировка не применялась



Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь зданий, кв. м	848,4	617,0	718,5	591,7
Площадь земельного участка, кв. м	990	0	1 500	613
Обеспеченность зданий земельным участком	1,17	0,00	2,09	1,04
Отклонение в обеспеченности земельным участком		1,17	-0,92	0,13
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м	9 047			
Корректировка, руб./кв. м		10 557	-8 331	1 184

Источник: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковый состав площадей, следовательно применение корректировки не требуется

► **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:

$$S' = S_{зз} / S_{зд}$$

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:

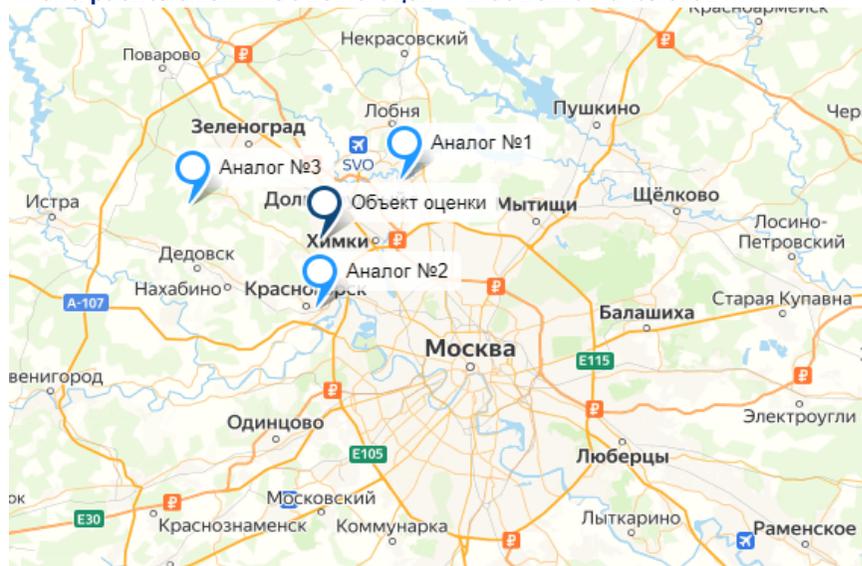
$$K = \Delta S'i * C_{зз}$$

где C_{зз} - 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., Долгопрудный, Лихачёвский пр-т, 8
Объект-аналог №2: Московская обл., Красногорск, Волоколамское ш., 3с1
Объект-аналог №3: Московская обл., Химки, Соколовская улица 4-й Квартал, 1, микрорайон Новогорск

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 **20 786 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	Московская обл., Долгопрудный, Лихачёвский пр-т, 8	Московская область, Красногорск, Волоколамское ш., 3с1	Московская обл., Химки, Соколовская улица 4-й Квартал, 1, микрорайон Новогорск
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	внутриквартально
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	848,4	331,0	1 300,00	250,00
Тип объекта	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	встроенное помещение	отдельстоящее здание
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	-	1 этаж
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	организованная	организованная	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	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024
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.		880 000	2 250 000	625 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС / НДС не обл.		31 903	24 923	30 000
Условия включения налога в ставку	без НДС	УСН	НДС	УСН
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС / НДС не обл.		31 903	20 769	30 000
Контакты		7 906 095 09 82	7 964 564 28 84	7 958 758 99 93
Источник*		https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_331_m_440693455 7?	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/306566293/	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_arend_250_kv_m_4425801620

Источники: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

11f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e

Страница 47 из 111

Financial

Consulting

Group



Расчет величины арендной ставки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, без НДС		31 903	20 769	30 000
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ 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>		31 903	20 769	30 000
Дата предложения	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024	10.12.2024
<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 обл., г Химки, мкр Новогорск, ул. Соколовская 4 кв, д. 1	Московская обл., Долгопрудный, Лихачёвский пр-т, 8	Московская область, Красногорск, Волоколамское ш., 3с1	Московская обл., Химки, Соколовская улица 4-й Квартал, 1, микрорайон Новогорск
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	внутриквартально
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(13,6%)	(13,6%)	8,0%
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	848,4	331,0	1 300,0	250,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(11%)	6%	(14%)
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	встроенное помещение	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	5,0%	-
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	566,1	1 300,0	250,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-

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	организованная	организованная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		(2%)	(2%)	-
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		22 989	18 722	26 601
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		27,0%	26,2%	22,5%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,310	0,319	0,372
Арендная ставка, руб./кв. м/год без НДС		23 000		
Потенциальный валовый доход, руб./год без НДС		19 513 000		

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 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 01.10.2024 г. (<https://statielt.ru/>). Скидка на торг для объектов торгового назначения при аренде 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 расположен на 1-й линии застройки второстепенной улицы, объекты-аналоги №1 и №2 расположены на 1-й линии магистральной улицы, объект-аналог №3 – 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 01.01.2024 г., стр. 56):

- 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 №3 составила плюс 8% $(=(1,08/1-1)*100\%)$, для объектов-аналогов №1 и №2 – минус 13,6% $(=(1,08/1,25-1)*100\%)$
- ▶ **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 под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»), стр. 306, рис. 97)
- ▶ Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 11%, для объекта-аналога №2 – плюс 6% и для объекта-аналога №3 – минус 14%

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	331,0	1 300,0	250,0
Удельная цена	0,40	0,89	1,06	0,86
Корректировка, %		-11%	6%	-14%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 представляют собой отдельно стоящие здания, а объект-аналог №2 представляет собой встроенное помещение, следовательно требуется применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией СтатРиелт по состоянию на 01.10.2024 г. (<https://statielt.ru/>). Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 5%, рассчитанная следующим образом: $(1,00/0,95-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковый состав площадей, следовательно, применение корректировки не требуется



► **Корректировка на тип парковки:** Объект оценки характеризуется стихийной парковкой, объекты-аналоги №1 и №2 обеспечены организованной парковкой, объект-аналог №3 – стихийной. В непосредственной близости от Объекта оценки находится гостевая парковка КП "Новогорск", в связи с чем для расчетов использовалось минимальное значение доверительного интервала равное 0,98. Корректировка для объектов - аналогов №1 и №2 составила минус 2%. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»), стр. 273, табл. 196)

Прогноз уровня загрузки

► Расчет уровня недозагрузки основан на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией СтатРиелт по состоянию на 01.10.2024 г. (<https://statrielt.ru/>). Уровень недозагрузки для торговых помещений и зданий находится в диапазоне от 4% от 18%

► Для выбора конкретного значения диапазона Исполнителем были проанализированы следующие критерии:

- Местоположение Объекта оценки ранее было охарактеризовано как хорошее (см. раздел «Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки» настоящего Отчета)
- Общая площадь Объекта оценки характеризуется как высоколиквидная
- Инженерно-техническое состояние здания характеризуется как хорошее современное востребованное рынком
- Учитывая вышесказанное, Исполнителем было принято решение использовать минимальное значение диапазона, а именно – 4%. Таким образом уровень недозагрузки составил 4%

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

► Согласно ДС №5 от 07.10.2022 г. к Договору №3276 01-6/6088 аренды нежилого помещения от 16.05.2013 г. величина арендной платы индексируется на 5%. Арендная плата на Дату оценки (согласно уведомлению для АО «Торговый дом «Перекресток» от 01.04.2024 г.) составляет 2 104 200 руб./мес. с НДС (1 753 500 руб./мес. без НДС) или 24 802 руб./кв. м/год без НДС, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области» стр. 31 Отчета об оценке) и включает в себя:

- Плату за использование арендатором здания, в соответствии с разрешенным использованием
- Плату арендодателю за размещение наружных вывесок, расположенных на здании
- Плату за пользование земельным участком, в части необходимой для использования здания, в соответствии с разрешенным использованием

Определение операционных расходов

Эксплуатационные и коммунальные расходы

► В настоящем расчете операционных расходов затраты на эксплуатацию и коммунальные расходы Объекта оценки и объектов-аналогов составили 0 руб., так как эксплуатационные и коммунальные расходы не включены в арендную ставку и оплачиваются арендаторами отдельно. Таким образом, ставка аренды определялась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, без НДС

Определение величины арендной платы за земельный участок

► Согласно Письму от 15.02.2024 г. и Договору аренды №ЮА-13 от 10.04.2007 г. размер арендной платы за земельный участок составляет 450 667,8 руб./год

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

► Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2024», 2024 г., стр. 105), 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 №SYS2645015553 от 29.07.2024 г. Размер страховой премии составляет 76 800 руб./год

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»

► Налог на имущество составит 3 381 тыс. руб.



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	6 617	Справочник ABN Group *
Периодичность проведения кап. ремонта	лет	30	https://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	19,83%	Приложение 9
Фактор фонда возмещения	коэфф-т	0,0324	
Резерв на замещение	руб.	181 804	

Источники: Анализ Исполнителя

* Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 61)

Расчет ставки капитализации

- Ставка капитализации принята на уровне 9% на основе статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией СтатРиелт по состоянию на 01.10.2024 г. (<https://statrielt.ru/>)

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	19 513 000
Недозагрузка, %	4,0%
Действительный валовый доход, руб. без НДС	18 730 000
Операционные расходы	4 277 971
Арендная плата за земельный участок	450 668
Налог на имущество	3 381 400
Страхование	76 800
Резерв на замещение	181 804
Вознаграждение УК	187 300
Эксплуатационные и коммунальные расходы	-
Чистый операционный доход	14 452 029
Ставка капитализации, %	9,00%
Справедливая стоимость, руб. без НДС	160 580 000

Источник: Анализ Исполнителя

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

160 580 000 руб. без НДС

	page
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
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	54
Приложения	55



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	161 000 000	0,5		
Доходный	160 580 000	0,5		
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			160 800 000	

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	160 800 000
право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241	входит в стоимость здания

Источник: 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 10 декабря 2024 г., составила:

160 800 000 (Сто шестьдесят миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС.



	page
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	53
Приложения	



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		28 ноября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77 13056834, КПП 772501001 r/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, r/c 3010181020000000593. БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Эф Си Джи" 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком.офис I/1/5т ИНН 7701810486 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно.	
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одним страховой случай не установлен (отсутствует) <i>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</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет) даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Эф Си Джи"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр) Корпоративный Блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2	

Договор (Правильный/Неправильный) - 0991R/776/0000150/22
 Исполнитель: Мишукова Виктория Павловна, эл. почта: MikhukovaV@alpha.ru, тел. +7 (495) 788-05-99 доб. 2069

ПОЛИС №0991R/776/20487/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		20.10.2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20487/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 r/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, r/c 3010181020000000593. БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одним 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 обязательству, возникшему вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока 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:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр) Корпоративный Блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

11f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e

Страница 56 из 111

Financial

Consulting

Group





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

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

№ 1339 от 12.03.2024

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

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

Дата составления выписки «12» марта 2024.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

**В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ**

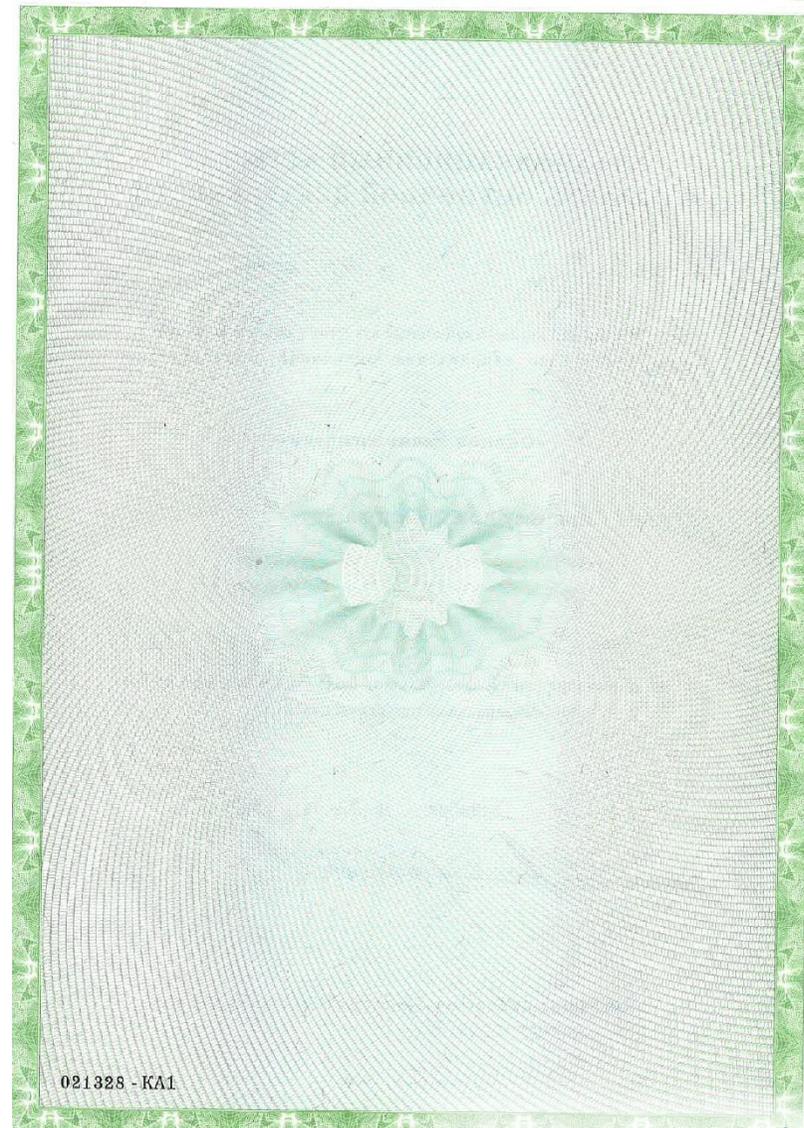


Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
11f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e

info@smao.ru
www.smao.ru

Страница 57 из 111
Financial
Consulting
Group





Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
111f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e
Страница 58 из 111



Прилегающая территория



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Адресный указатель



Зона разгрузки



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 10.04.2007 г.

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.)

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

в лице Генерального директора Ивановой Марины Эммануиловны
(ФИО руководителя или его представителя по доверенности)

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. 1, 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 4010181060000010102, 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.

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



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


/Фильчиков А.А./


За Арендатора:

Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью «ЛАМА»


/Иванова М.Э./


Управление Федеральной регистрационной
 службы Московской области
 Номер регистрационного листа 50
 Документ подлежит обязательной регистрации
 Дата регистрации 10.05.2024
 Номер регистрации 50-50/01/018/2024-210
 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



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (5/27)

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 раздела 1: 3
Всего листов выписки: 13	
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	50:10:0080107-241
Кадастровый номер:	50:10:0080107
Номер кадастрового квартала:	27.03.2007
Дата присвоения кадастрового номера:	
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 Север-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, дубовичного сервитута:	данные отсутствуют



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего листов выписки: 13	
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	50:10:0080107-241
Кадастровый номер:	
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 земельным участком для строительстваваемого дома социального использования или иного объекта коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании раздела об изъятии земельного участка и (или) распоряжении 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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утешные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных 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 ФестФуд"
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № ЮА-13, выдан 10.04.2007, номер государственной регистрации: 50-10/018/2007-210
		Сделание об актуальности прав и обязанностей 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.

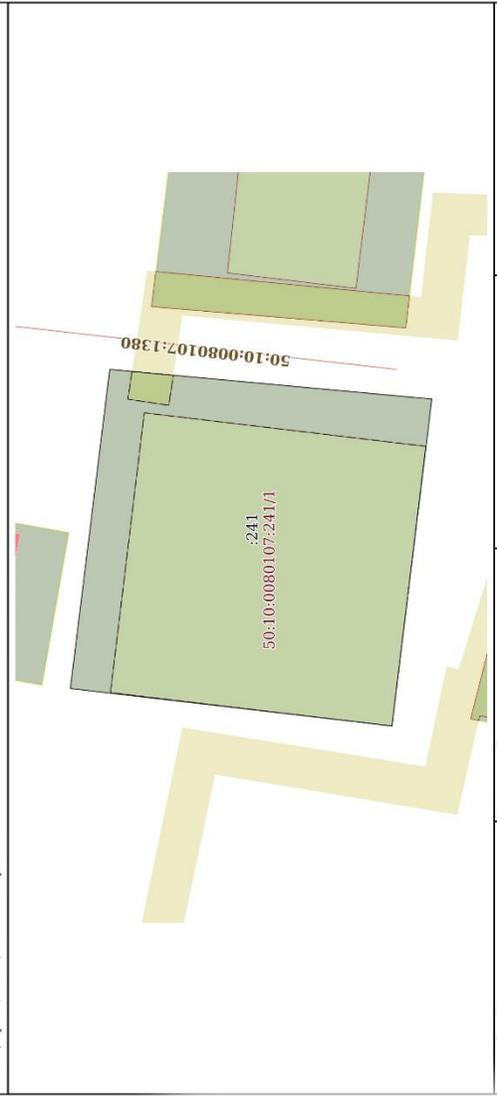
Земельный участок		Лист 5
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВИ-001/2022-231491870		
Кадастровый номер:		50:10:0080107:241
5	Ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	не зарегистрировано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

полное наименование должности		инициалы, фамилия
		

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



полное наименование должности		инициалы, фамилия
		

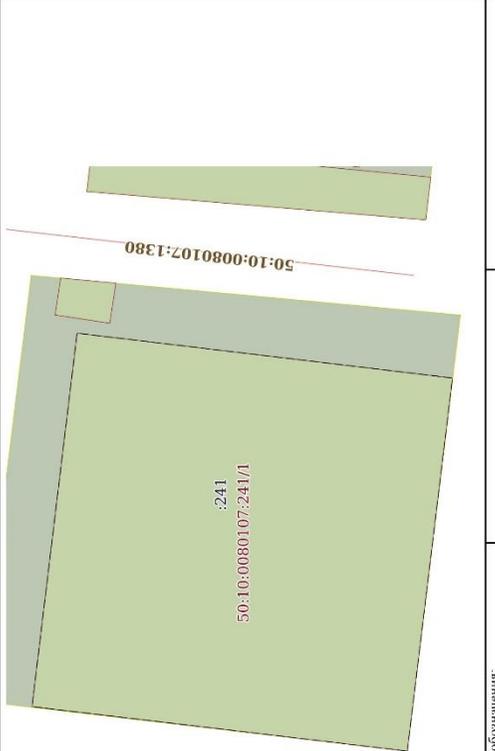


Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

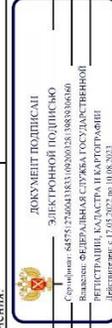
Лист 9

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

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

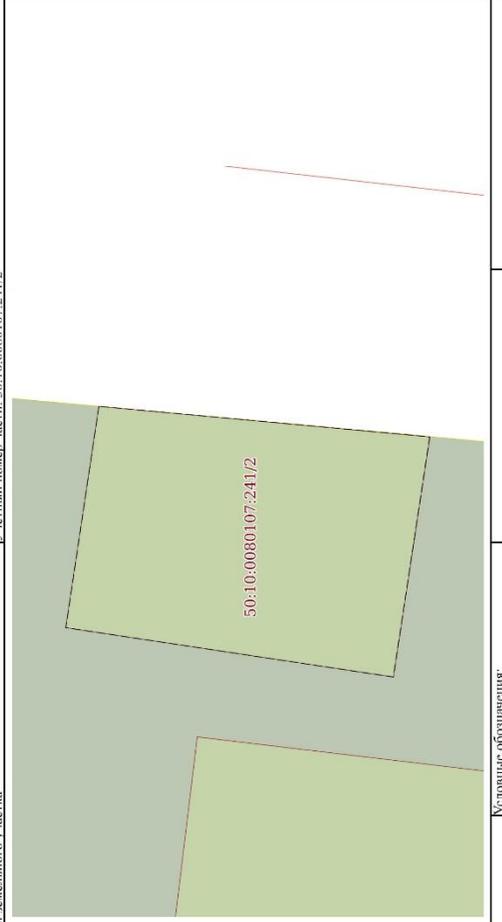


ПОШЛОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОШЛОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	

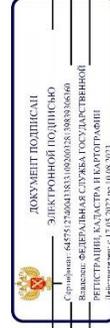


Лист 10

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



ПОШЛОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОШЛОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	



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
Всего листов выписки: 13	
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	
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
<p>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) разрывать берегоукрепительные сооружения, водопроводные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемахать, 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 котловы, 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 электросчетные 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.; Резервный номер грашпы: 50:10:06:297; Вид объекта резерва грашпы: 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</p>	



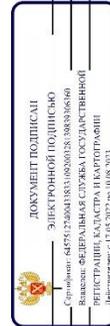
полное наименование должности

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		
Всего листов выписки: 13			
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870			
Кадастровый номер: 50:10:0080107:241			
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 50:10:0080107:241/1			
Система координат МСК-50, зона 2			
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы 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	0.3
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 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 части (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	4
2	483999.59	2179771.65	5
3	484000.03	2179768.73	-
4	484003.99	2179769.33	-
1	484003.59	2179772.02	-

ПОЛНОЕ ШИМОВЕЛОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ	ПОЛНОЕ ШИМОВЕЛОВАНИЕ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: 64873234 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Деловые с. 17.05.2022. № 10.08.2023	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (15/27)

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:

Раздел 1 Лист 1	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела: 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 кадастровой учетной записи: Ипотечный 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 (сplane 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 раздела: 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	
		дата 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: Управляющая компания "Альфа-Капитал"	
		основание государственной регистрации: Договор купли-продажи доли нежилого здания, № 61п, датой 08.08.2022 обязательств поручилое удостоверение: 08.08.2022 Грохин Павел Антонович, временно исполняющий обязанности поручителя О департамент логистического округа Московской области Нестерова Александра Васильевича 50211-я 50:2022-7170	
		данные отсутствуют	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 3

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 3	
Всего листов раздела 2: 3		Всего листов раздела 3	
Кадастровый номер: 50:10:0080107:443			
5.2			
Доверительное управление			
дата государственной регистрации: 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			
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469			
Основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом пелливаемости "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			
данные отсутствуют			
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			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Закрытый паевой инвестиционный фонд пелливаемости "Альфа-Капитал ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа Капитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 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	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Лист 4

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 3	
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 3	
Всего листов раздела 2: 3		Всего листов раздела 3	
Кадастровый номер: 50:10:0080107:443			
5.1			
Доверительное управление			
дата государственной регистрации: 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			
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469			
Основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом пелливаемости "Альфа-Капитал ФастФуд", выдан 15.01.2021			
данные отсутствуют			
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			
6	Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о вложениях 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правотриггерами 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	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	



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 выписки: 5
11.08.2022г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	50:10:0080107:443
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:400	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	полное имя, фамилия
	М.П.



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 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

111f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e

Страница 78 из 111

Financial

Consulting

Group



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	1997		37 288 135,59
д	холодная пристройка	-		
д1	холодная пристройка	-		
д2	холодная пристройка	-		
д3	веранда	-		
д4	холодная пристройка	-		

стр. 4



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (20/27)

5. Ситуационный план

Здание ресторана
наименование здания

М 1:20000

Лист 1 Всего листов 1



Условные обозначения

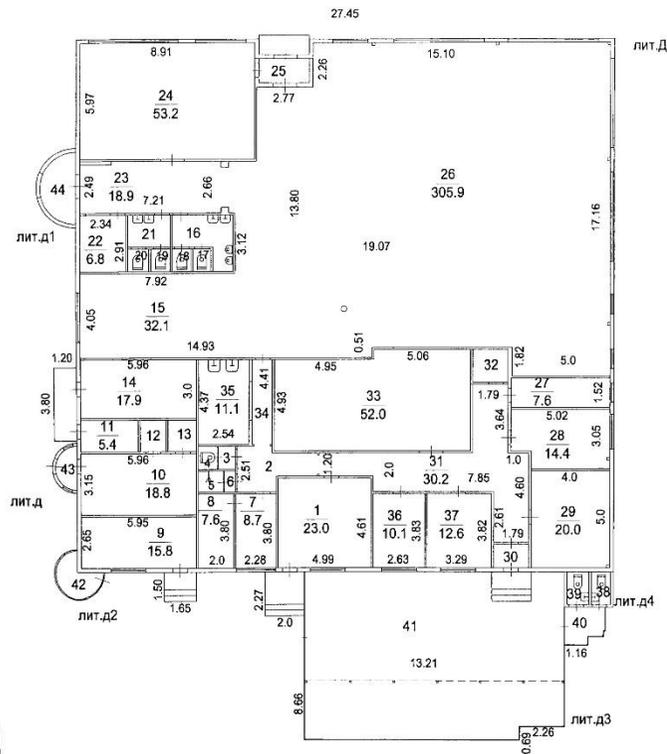
▣ - местоположение инвентаризируемого объекта

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>



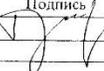
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера по плану	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
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 №50-09/1212010-441	S=690,6 кв. м

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бушелевич М.В.		Дроздова 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) 572 65 00, факс: (495) 572 76 17, http://www.admhimki.ru, e-mail: himki@mosreg.ru

15.02.2024 № 153ИСХ-2581/17-1

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 (далее – Администрация) на обращение от 23.01.2024 № 153ВХ-1298 по вопросу предоставления информации об отсутствии задолженности по договору аренды от 10.04.2007 № ЮА-13 и расчета арендной платы на 2024 год, сообщает следующее.

Между Администрацией городского округа Химки Московской области и ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал», заключен договор аренды от 10.04.2007 № ЮА-13 в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:10:0080107:241, площадью 990 кв.м, категорией земель – «земли населенных пунктов», видом разрешенного использования – «для эксплуатации объекта недвижимости», расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1.

Размер арендной платы определяется в соответствии с Законами Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», от 02.10.2023 № 164/2023-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 2024 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:

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

A_n – 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;

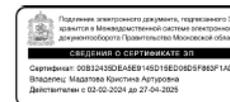
S – площадь арендуемого земельного участка.

Годовой размер арендной платы на участок с кадастровым номером 50:10:0080107:241, с видом разрешенного использования - «для эксплуатации объекта недвижимости», по договору аренды от 10.04.2007 № ЮА-13, на 2024 составляет ($A_b = 33,72$; $K_d = 6$; $P_{kd} = 1,5$; $K_m = 1,5$; $S = 990$ кв.м) 450 667 руб. 80 коп. Размер ежеквартальной арендной платы за земельный участок составляет 112 666 руб. 95 коп.

По вопросу предоставления информации об отсутствии задолженности сообщаем, что в соответствии с постановлением Администрации от 08.09.2015 № 1065 «Об утверждении перечня государственных и муниципальных услуг органов местного самоуправления городского округа Химки Московской области, предоставляемых автономным учреждением городского округа Химки Московской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг городского округа Химки», утверждена муниципальная услуга органа местного самоуправления городского округа Химки Московской области по выдаче справки о наличии (отсутствии) задолженности, а также подготовки актов сверки по договорам аренды земельных участков.

Для получения информации о наличии (отсутствии) задолженности по договору аренды земельного участка, Вам необходимо обратиться в Администрацию посредством государственной информационной системы Московской области «Портал государственных и муниципальных услуг (функций) Московской области» для предоставления муниципальной услуги - «Выдача справки (акта) о наличии (отсутствии) задолженности по арендной плате за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена» (<https://uslugi.mosreg.ru>).

Первый заместитель Главы
городского округа



К.А. Мадатова

Баскакова В.А.
8 (495) 572-74-67

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
11f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e

Страница 82 из 111

Financial

Consulting

Group



Договор страхования имущества от 19.07.2023 г.

Экземпляр CAO «РЕСО-Гарантия»

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № SYS2645015553

г. Москва

"29" июля 2024 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВИП-Страхование Дасюк Ольги Александровны (ОГРНИП 311774604117648), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-779-24 от «05» марта 2024 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Калитата» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом искивизитомы «Альфа-Калитата ФастФуд», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антонова 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 – «Выгодоприобретателю»), причиненные вследствие этих случаев убытки в застрахованном имуществе посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:

а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» CAO «РЕСО - Гарантия» от 21.12.2023г. (далее по тексту просто «Правила»);

б) Заявления на страхование (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 448,4 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Соколовская 4 кв. д. 1 на страховую сумму 80 000 000,00 (Восемьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 80 000 000,00 (Восемьдесят миллионов 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. «Стойкие белесина» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;

3.1.4. «Кража со взломом, грабеж, рабоба» 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;

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

3.2. Исключения из страхового покрытия:

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

3.2.2. Дополнительные исключения.

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

- сварочные работы;

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

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

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

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) в Предписании с истечшим сроком исполнения, и/или

Страховщик

Страхователь

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

И) Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушения норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые выражаются в загромождении товарами проходов между стеллажами в помещении склада, загромождении 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/испорченном состоянии, в связи с отказом Страхователя/Выгодоприобретателя от технического обслуживания с одномоментным отсутствием у Страхователя/Выгодоприобретателя лицензии на данный вид работ и договорным (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 страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя и/или Выгодоприобретателя. Страхователь, Выгодоприобретатель признаются действующими умышленно, если их руководящий сотрудник или представитель, а также лицо, действовавшее хотя и от собственного имени, но с ведома и в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умышленно совершил или допустил действия, ведущие к возникновению страхового случая.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Имуущество 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 76 800,00 (Семьдесят шесть тысяч восемьсот и 00/100) 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 2024 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00, часа "31" июля 2025 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, имеющем признаки страхового случая, письменно уведомить о происшествии в компетентные органы и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;

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

7.3.3. 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;

- присвоенный размер ущерба;

7.3.4. содействовать представителю Страховщика застрахованное имущество (поврежденное и неповрежденное) в том виде, в каком оно находится после события, имеющего признаки страхового случая. Страхователь имеет право изменять картину

события, имеющего признаки страхового случая, только в том случае, если это диктуется требованиями компетентных органов, исходя из соображений безопасности или необходимости уменьшения размера ущерба. В случае невозможности сохранения имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, имеющего признаки страхового случая, с предоставлением этих материалов Страховщику;

7.3.5. предоставить Страховщику или уполномоченному им лицу возможность проводить осмотр и обследовать поврежденное имущество с целью выяснения причин, размера 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;

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

7.4. Страховщик имеет право:

7.4.1. провести осмотр имущества и затребовать необходимую информацию перед заключением настоящего договора;
7.4.2. потребовать изменения условий настоящего договора и (или) уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению степени риска при существенном изменении обстоятельств по сравнению с оговоренными в настоящем договоре;

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

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

7.4.5. свободного 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) все необходимые документы в письменном виде извещение о неисполнении 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 права на утроченное (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 признают и соглашаются, что в случае повреждения части застрахованного оборудования (узла, агрегата, детали и т.п.), квалифицируемой восстановительный ремонт которых или их замены невозможны по причине отсутствия, сохранения поставок деталей (узлов), действия международных экономических, торговых, финансовых или транспортных ограничений, прямо или косвенно связанных с решениями органов иностранных государств, иностранных компаний и/или международных организаций

Страхователь 

организаций, такой ущерб не является полной гибелью застрахованного имущества, а также не порождает обязанности страховщика произвести выплату в размере полной страховой суммы за замену застрахованного имущества в полном объеме. При наступлении вышеуказанных обстоятельств, страховщик осуществляет страховую выплату в размере стоимости необходимых восстановительных работ/услуг и подлежащих замене частей оборудования в соответствии с условиями договора страхования и в пределах соответствующего лимита возмещения. Размер страховой выплаты определяется на основании калькуляции независимого эксперта, составленной на основании цен производителя или поставщика оригинальных, или аналоговых оригинальным частям, деталей, материалов, работ/услуг.

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

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

8.5. При страховании недвижимого имущества - расходы по расчистке территории от обломков недвижимого имущества и слому строений после страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах пяти процентов от страховой суммы застрахованного недвижимого имущества, поврежденного в результате страхового случая.

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

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

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

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

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

9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

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

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 21.12.2023г., 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 21.12.2023г.
- Приложение №2 - Заявление на страхование

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

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

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК: CAO «РЕСО-Гарантия» Юридический адрес: 117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, этаж 3, комната 3 Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6 Страховщик	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО Управляющая Компания «Альфа-Капитал» Д.У. Заявительным путем 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 Страхователь
---	--



ИНН 7710045520
КПП 772601001
ОГРН 1027700042413
Р/с № 40701810401400000014 в АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК 044525593
Корр.счет № 30101810200000000593

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

На основании Доверенности № 160/22 от 22.11.2022 г.
М.П.



32, стр. 1

ИНН 7728142469
КПП 770301001
ОГРН 1027739292283
Р/с 40701810501850000548 в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525593
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.



Страховщик

5

Страхователь





Исх. № 5/н
От «01» апреля 2024 года

В АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
ОГРН 1027700034493
ИНН 7728029110, КПП 770701001
109029, г. Москва, ул. Ср. Калитниковская, д. 28, стр.4

Уважаемый арендатор!

Настоящим письмом уведомляем Вас о том, что в соответствии с Дополнительным соглашением №5 от 07 октября 2022 года к Договору №3276 01-6/6088 аренды нежилого помещения от 16 мая 2013 года между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» и Акционерным обществом «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»:

«3.5. Размер ежемесячной величины арендной платы с «01» мая 2023 года и не чаще 1 (Одного) раза в год увеличивается по соглашению Сторон на величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий пересмотру календарный год по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель декабря прошедшего года к декабрю позапрошлого года для товаров и услуг и целом по России), но не более чем на 5% от ранее установленного размера ежемесячной арендной платы. Изменение размера ежемесячной арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору».

Таким образом, предлагаем Вам заключить соответствующее дополнительное соглашение с 01 мая 2024 года. С учетом того, что индекс потребительских цен за 2023 год составляет 7,42% (по данным Росстата), считаем правильным ограничить повышение арендной ставки 5% от ранее установленного размера ежемесячной арендной платы. После индексации арендная плата составит: $1\ 670\ 000\ \text{руб.} \times (1 + 5\%) = 1\ 753\ 500,00\ \text{руб.}$ без НДС.

Проект данного соглашения направляем в приложении к письму.



Приложение:

- 1) Проект дополнительного соглашения №7 к Договору №3276 01-6/6088 аренды нежилого помещения от 16 мая 2013 года

Директор Центра альтернативных инвестиций



Н.Н. Антипов



Дополнительное соглашение №7
к Договору № 3276 01-6/6088 аренды нежилого помещения от «16» мая 2013 года.

Московская область « » 2024 г.

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 ЛЮ № 037190), адрес места нахождения: РФ, 123001, город Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, в лице Директора Центра альтернативных инвестиций Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №246/23 от 22.12.2023, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны,

Акционерное общество «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 24 марта 1994 г. за № 484.970 ОГРН 1027700034493 от 17 июля 2002 г. ИНН 7728029110, КПП 770701001, место нахождения: 109029, г. Москва, ул. Ср. Калитниковская, д. 28, стр.4, в лице представителя Коротневой Майи Владимировны, действующей на основании Доверенности от «23» марта 2022 года, зарегистрированной в реестре за N 77/649-н/77-2022-2-1155, удостоверена Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, нотариусом города Москвы, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 7 (далее по тексту - «Соглашение») к Договору № 3276 01-6/6088 аренды нежилого помещения от «16» мая 2013 года (далее по тексту - «Договор») в отношении помещения, кадастровый номер 50:10:0080107:443 (далее по тексту - «Помещение»), о нижеследующем:

- Стороны пришли к соглашению изложить п. 3.1.1. в следующей редакции:
«3.1.1. Начиная с 01 мая 2024 года ежемесячная арендная плата, уплачиваемая Арендатором по Договору, составляет 1 753 500,00 (один миллион семьсот пятьдесят три тысячи пятьсот) руб. кроме того НДС».
- Во всем остальном действуют условия Договора.
- Стороны не имеют взаимных претензий, связанных с исполнением Договора
- Соглашение является неотъемлемой частью Договора. Соглашение считается заключенным с момента подписания независимо от даты государственной регистрации.
- Настоящее Соглашение составлено в 2-х идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- Подачу настоящего Соглашения на государственную регистрацию и оплату государственной пошлины производит Арендатор.

7. ПОДПИСИ СТОРОН:

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

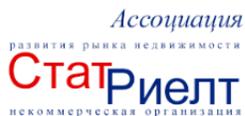


_____/И.Н. Антипов/

Арендатор:
АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
Представитель по доверенности

_____/М.В. Коротнева/





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

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.10.2024 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,67	0,92	0,83	0,85	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,95	0,86	0,88	0,86	0,82
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92

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

[Вперёд](#)

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



ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,35	9,42	15,11
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,65	8,90	16,51

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06

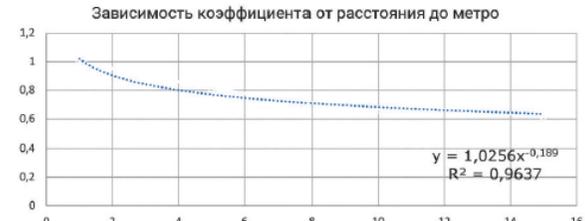
3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,06

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15



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

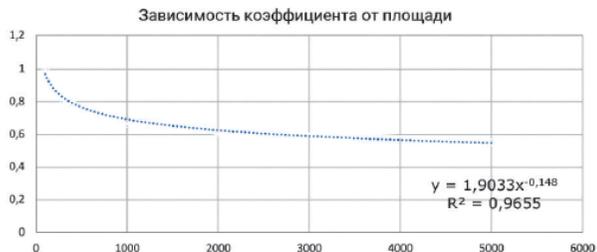
5. Особенности местоположения здания

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

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

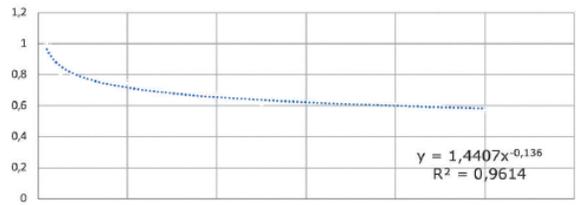
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
<100	1,00	1,13	1,25	1,39	1,53	1,67	1,82	
100-300	0,88	1,00	1,11	1,23	1,36	1,48	1,61	
300-500	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,33	1,45	
500-1000	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31	
1000-2000	0,65	0,74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



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	1,38	1,52	1,67	1,80
	20-50	0,89	1,00	1,11	1,23	1,36	1,49	1,61
	50-100	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,34	1,45
	100-300	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,21	1,31
	300-500	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,10	1,19
	500-1000	0,60	0,67	0,74	0,83	0,91	1,00	1,08
	1000>	0,55	0,62	0,69	0,77	0,84	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от площади



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и по формуле 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	1,17
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 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	1,09	1,31

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)	1,16	1,10	1,22
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)	1,20	1,10	1,30

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	1,10	1,05	1,15
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 будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,41	12,02	22,10
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,25	13,15	23,36

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	16,15	24,28
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,85	16,10	21,12



13. Состав операционных расходов

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

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,10	10,15	14,08
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,37	10,66	16,05

15. Прибыль предпринимателя

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

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,12	1,05	1,19

17. Специализация

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов общепита (рестораны, кафе, бары и т. п.) к удельной цене / арендной ставке офисно-торгового объекта смешанного назначения	1,15	1,07	1,23

18. Срок экспозиции

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

НАИМЕНОВАНИЕ	ТРЕБУЮЩИЕСЯ МАТЕРИАЛЫ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	https://mir-rem.ru/otdelka-ofisov/	3 000	3 100
		http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	3 000	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	3 300	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатель, потолок «Армстронг», сантехника, дверные блоки	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	3 900	4 600
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	4 900	
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	5 000	
Люкс	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатель, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, «стелый пол», различного рода электро-кабели и прочее оборудование, и оборудование	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	8 900	10 667
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	11 100	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	12 000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатель, гипсокартон, профиля, шпатель, потолок «Армстронг», гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	6 000	7 033
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	8 200	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	6 900	

На основании рыночных данных (см. таблицу ниже) рассчитана возможная величина затрат, необходимая для приведения объекта в состоянии «Без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

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
		http://www.gips-montazh.ru/remont-pomeshhenij.html	3 250			
		http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-vedvizhimosti/	3 000			





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

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 196. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,93	0,88	0,98
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,93	0,90	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,92	0,89	0,96

1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 620	6 410	4 523
	Эксплуатационные расходы	5 712	4 632	2 971
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 340	7 800	5 876
	Эксплуатационные расходы	6 644	5 210	4 010
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 120	2 840	2 010
	Эксплуатационные расходы	2 430	2 012	1 508
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 110	5 910	3 910
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 790	6 324	4 970
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 478	2 123	1 590
	Эксплуатационные расходы	1 943	1 711	1 134
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 880 – 2 921	1 578 – 2 635	1 120 – 2 108

* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 18% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 3% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 3% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

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





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

Зависимость удельной цены торгового объекта от площади, расширенный интервал

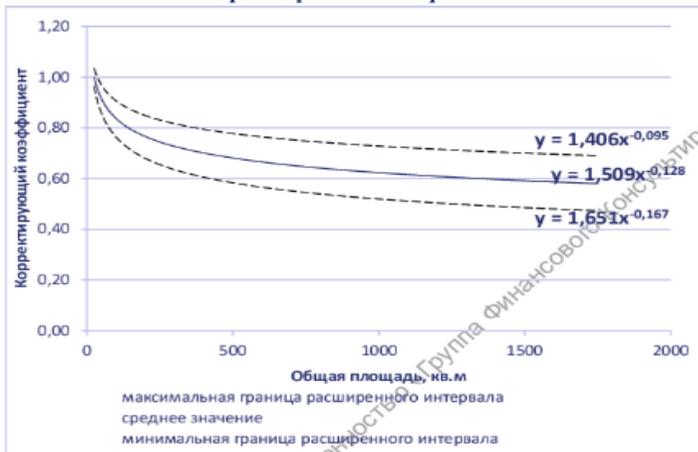


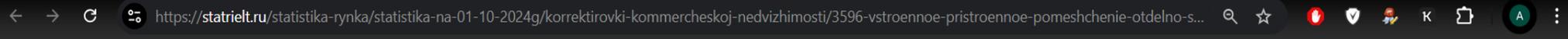
Рис. 97. Зависимость удельной цены торгового объекта от площади, данные по Московской области. Расширенный интервал.

Таблица 225. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м)³¹

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 1,509x^{-0,128}$	$y = 1,574x^{-0,147}$
Расширенный интервал		
$y = 1,651x^{-0,167}$		$y = 1,406x^{-0,095}$

³¹ Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м





Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.10.2024 г.)



- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (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	0,99	0,97
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,93	0,97	0,95
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	0,93	0,98	0,96
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,95	0,92

[← Назад](#)

[Вперед →](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.10.2024 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 значение 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 Statriell на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тек состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, 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 (С, D) в удовлетворительном тек 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
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,16	0,20

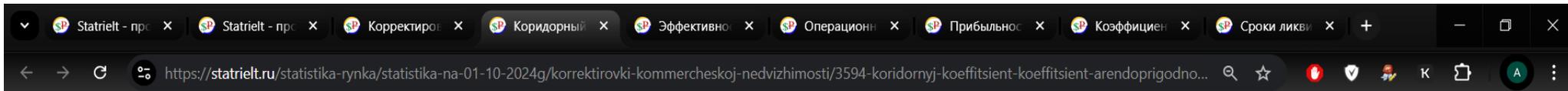
Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижней и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, 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



некоммерческая организация

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

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2024 г.\)](#)



Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площадки лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

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

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомоог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2024 года:

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

← Назад

Вперед →

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

111f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e

Страница 96 из 111

Financial

Consulting

Group



Объект аналог №1 в рамках сравнительного подхода

← × <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/309519575/>
🔍 A ☆ 📄 ☆ 📌 📍 ⋮ 🗨

Продается Арендный бизнес, 718,5 м²

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

🔗
✍
📄
🖨
🔄
⚠️ Пожаловаться

160 000 000 Р ❤️

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 155 200 000 ➤

Цена за метр 222 687 Р
Налог НДС включен: 26 666 666 Р

+7 964 584-47-83

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

Написать

👤 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

SSD

✔ Суперагент

📷 12 фото

📏 Площадь

718,5 м²

🏠 Этаж

1

📄 Категория

Торговая площадь

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

👤 Охват населения

🚶 Пешеходный трафик

🚗 Автомобильный трафик

💰 Средний бюджет семьи по району

📄 Арендные ставки рядом

📍 Точки притяжения

🏢 Конкуренты в радиусе 1 км

👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

👤 [Отзыв о сайте](#)

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
111f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e
Страница 97 из 111

Объект аналог №1 в рамках сравнительного подхода

← ↻ 🔒 <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/309519575/>
🔍 🔊 ☆ 📄 ⭐ 📌 📍 ⋮ 🏠

Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта

Лот 138280.

Продается готовый арендный бизнес по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1: одноэтажное здание объект торговли, 30 мин. пешком от м. Речной вокзал, м. Планерная находится в 40 мин. ходьбы. 100% площади сдано 1 арендатору супермаркету "Пятерочка" - договор аренды до 2032 года. Первая линия домов, Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Помещение располагается в центре жилого массива, вблизи остановка общественного транспорта. Высокий рекламный потенциал.

Торговое окружение:
В шаговой доступности расположены: Сбербанк, сеть аптек Горздрав, Мега, Синама парк, школа, салоны красоты: Vita, Beauty Color, ателье, дом быта, мастерская штор, участковый пункт полиции, хинкальная.

Технические характеристики:
Одноэтажное отдельно стоящее здание. Общая площадь: 718,5 м². Отделка: чистовая. Открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора; высота потолка: 4 м; витринные окна по фасаду; электрическая мощность: 150кВт. Парковка перед фасадом на 30 машиномест. На объекте установлены все необходимые инженерные сети. Система видеонаблюдения. Прилегающая территория полностью благоустроена.

Коммерческие условия:
Стоимость объекта 160 000 000 рублей
Стоимость за 1 м² - 222 686 рублей
Окупаемость: 10,3 лет.
Доходность: 9,6% годовых.
Арендатор:
Продуктовая сеть "Пятерочка", договор аренды до 2032 г. (МАП 1 год = 1 286 300 рублей; МАП 2 год = 1 421 700 рублей; с 3-го года индексация на величину инфляции по соглашению).
Расходы на здание: 2 945 500 рублей в год.
Форма сделки: ДКПН.

[Вернуть](#)

160 000 000 ₽

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

>

Цена за метр 222 687 ₽
Налог НДС включен: 26 666 666 ₽

+7 964 584-47-83

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

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

SSD

✔ Суперагент

Башня Рябов

Офисы А-класса от 330 тыс/м² 1 мин от м.Тулльская в Товариществе Рябовской Мануфактуры. Выгодные цены!

Рекламодатель АО «Интерител», ИНН 7726053870

Напишите автору

Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
11f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e
Страница 98 из 111

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

Financial
Consulting
Group

98

Объект аналог №2 в рамках сравнительного подхода

https://www.cian.ru/sale/commercial/306372432/

140 000 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 135 800 000

Цена за метр 236 607 Р
Налог УСН

+7 966 027-54-81

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 291529
Документы проверены

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 у партнёра Посмотреть пример отчёта

Продвётся отдельно стоящее здание под торговые площади, общепит и т.д., общая площадь 1000 м2 с учетом подвала, в настоящее время часть арендована магазином Верный, и отдельное помещение оборудованное под кафе-кальянную с отдельным входом, подъёмник, зона разгрузки, дебаркадер, парковка на 30 м/м, участок земли оформлен в долгосрочную аренду на 49 лет, 4 линии телефона, интернет, тепловой узел, центральное водоснабжение, канализация.

Возможное назначение

Магазин, фото студия, коммерция, шоурум, кальянная, кафе/ресторан, бар, продукты, торговый комплекс, интернет магазин

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

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

Позвонить

В ходе интервьюирования представителя продавца и ознакомления Исполнителя с данными правоустанавливающих документов уточнено: общая площадь объекта – аналога №2 составляет 591,7 кв. м

Отзыв о сайте

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
111f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e
Страница 100 из 111

Financial
Consulting
Group



Объект аналог №3 в рамках сравнительного подхода

← ×
🔒 <https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/298335983/>
🔍 🔊 ☆ 📄 ☆ 🏠 📍 ⋮ 📱

Продается Арендный бизнес, 617 м²

Московская область, Одинцово, мкр. 7-й, Баковская ул., 2 [На карте](#)

📍 11 Одинцово 🚶 17 мин. 📍 11 Баковка 🚶 20 мин.

📍 11 Минское шоссе 7 км от МКАД 📍 11 Можайское шоссе 7 км от МКАД

🔍
✍️
📄
📱
🔄
🚩 Пожаловаться

115 000 000 Р ▼ ❤️

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 111 550 000 ➤

Цена за метр 186 386 Р

Налог УСН

+7 916 957-70-06

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети



📷 18 фото

📏 Площадь
617 м²

📍 Этаж
1

💰 Прибыль
815 000 Р/мес.

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

👤 Охват населения

🏠 Арендные ставки рядом

🚶 Пешеходный трафик

📍 Точки притяжения

🚗 Автомобильный трафик

🏢 Конкурененты в радиусе 1 км

💰 Средний бюджет семьи по району

👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

🗨 Отзыв о сайте

115 000 000 Р ▼ ❤️

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 111 550 000 ➤

Цена за метр 186 386 Р

Налог УСН

+7 916 957-70-06

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети

INVEST7

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST7
🔗 Документы проверены

На Циан
4 года

Объектов в работе
более 1000

INVEST7

РИЕЛТОР
Отдел продаж INVEST 7
★ 4.3 · 16

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
111f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e
Страница 101 из 111

Объект аналог №3 в рамках сравнительного подхода

https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/298335983/

Площадь 617 м² | Этаж 1 | Прибыль 815 000 Р/мес.

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

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

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

664193 Торговое помещение с сетевым арендатором в г. Одинцово. 10 мин. на транспорте до станции Одинцово (D1). Плотно заселенный спальный массив (более 25 тысяч жителей). За счет удачного расположения обеспечивается стабильный автомобильный и пешеходный трафик. Высокие рекламные возможности. 1 этаж отдельно стоящего торгового здания. Витринные окна, отдельный вход с улицы, зона погрузки/разгрузки. Рядом парковка.

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

Арендатор:
 магазин Верный, ДДА
 МАП 815 000 рублей.
 Доходность 8,5%

[Свернуть](#)

Напишите автору

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

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

115 000 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 111 550 000

Цена за метр 186 386 Р
 Налог УСН

+7 916 957-70-06
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST7
 Документы проверены

На ЦИАН 4 года | Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
 Отдел продаж INVEST 7
 4.3 · 16

Бизнес-центр Taller
 Технологичные офисы кл. А от 360000 Р/м² в Павелецком деловом районе. Рассрочка 0% от застройщика.

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
 11f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e
 Страница 102 из 111



Объект аналог №1 в рамках доходного подхода

← ↻ 🔒 https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_plo...
🔍 📍 🗨️ ⭐ 📄 ⚙️ 📧 📧 📧 📧 📧 📧

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

Торговая площадь, 414.5 м²

♥ Добавить в избранное 🔄 Сравнить 📌 Добавить заметку
















Только на Авито
Недвижимость не нашлась на др...

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 3 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 414.5 м ²	Отопление: центральное
Аренда части: возможна	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

3 000 Р

в месяц за м² ▾

📈 История цены

3 000 Р в месяц за м², залог 1 243 500 Р, без комиссии

8 985 672-48-98

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Собственник

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
111f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e
Страница 103 из 111



Объект аналог №2 в рамках доходного подхода

← ↻ 🔒 https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_kafe_200_m_409... 🔍 📍 📄 🗨️ ⭐ 📏 📌 📁 ⋮ 📱

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Помещение под кафе, 200 м²

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



500 000 ₽
в месяц ▾
📈 История цены

2 500 ₽ в месяц за м², залог 500 000 ₽, без комиссии

8 958 700-20-07

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуй! ➔

[А есть планировка?](#)
[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ГИС ИННОВАЦИЯ
Компания

[Надёжный партнёр](#)
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Оксана

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи ➔

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Общая площадь: 200 м²	Тип аренды: прямая
Этаж: 2	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 3 м	Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

[Проходимость объекта](#)
[Возможные конкуренты](#)

[Пешая доступность](#)
[Кто живёт и работает рядом](#)

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
111f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e
Страница 105 из 111

Объект аналог №3 в рамках доходного подхода

← ↻ 🔒 https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_arena_2... 🔍 📍 🗨️ ⭐ 📄 📌 📧 ⋮ 🏠

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Коммерческая недвижимость (аренда), 250 кв.м

♥️ Добавить в избранное
 ⚙️ Сравнить
 📌 Добавить заметку



625 000 ₽
в месяц ▾
📊 История цены
2 500 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 958 758-99-93

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Invest-Post
Компания

Реквизиты проверены
 Документы проверены
 Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

Только на Авито
Недвижимость не нашлась на других сервисах

О помещении

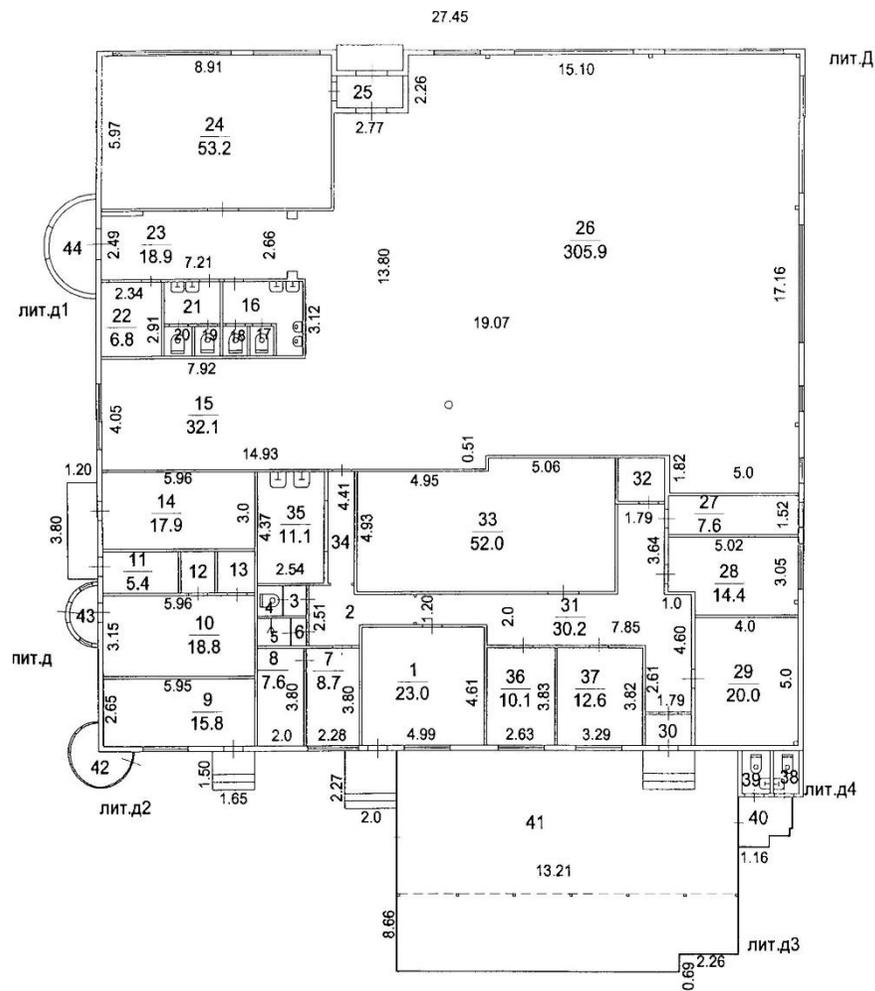
Вход: с улицы	Высота потолков: 4 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 250 м²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	

Отчёт о бизнес-потенциале

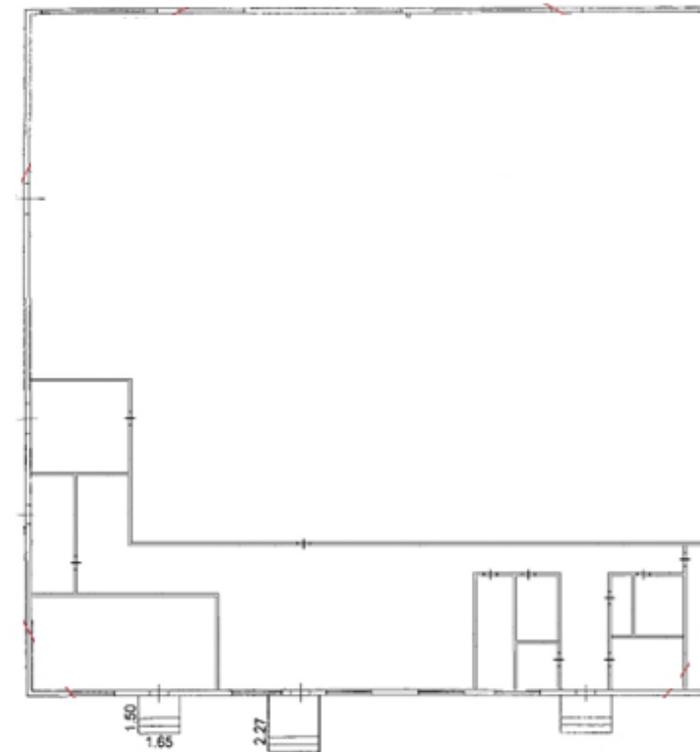
Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00
111f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e
Страница 107 из 111

План помещения согласно БТИ



Фактический план помещения



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	-			
Ускоренный износ здания	статичный	-			
Недополучение платежей	динамичный	1			
Криминогенные факторы	динамичный	-			
Финансовые проверки	динамичный	-			
Количество наблюдений		3	-	-	-
Взвешенный итог		3	-	-	-
Сумма		3			
Количество факторов		8			
Средневзвешенное значение балла		0,38			
Итоговая премия за риск		0,38%			

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджмент		
Название управляющей компании	Источник	Вознаграждение
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	1%-2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	0,75%-1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1%-2%
Принятое значение		1%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	13,84%
Премия за специфический риск	0,38%
Премия за низкую ликвидность	4,61%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итого	19,83%

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения. При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

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

► 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-26238, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последний год до Даты оценки, средняя доходность за месяц по ним составила 13,84%

► 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 0,38%

► 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, 2024 г., стр. 59) и принят на уровне 4 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,61%

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 19,83%

Передан через Диадок 10.12.2024 16:36 GMT+03:00

111f010d-8a91-43ea-b0de-dd0c0bcb2e6e

Страница 110 из 111

Financial

Consulting

Group





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "Эф Си Джи" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	10.12.2024 16:36 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	10.12.2024 17:22 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа