21 марта 2025 г.

Отчет об оценке №20250321-1

Заказчик: ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, по состоянию на 21 марта 2025 г.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 1 из 102

ООО «Эф Си Джи»
109147 Москва
ул. Таганская, 17-23

Телефон +7 (495) 660 59 92
Факс +7 (495) 660 59 92 доб. 9
Сайт www.fcg-partners.com

Financial Consulting Group

Конфиденциально **21 марта 2025 г.**

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора №02022024/16 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 02.02.2024 г. и Заданием на оценку №3 от 13.03.2025 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, по состоянию на 21 марта 2025 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, по состоянию на 21 марта 2025 г., составила: **393 000 000 (Триста девяносто три миллиона рублей) руб. 00 копеек, без НДС.**

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	**Справедливая стоимость, руб. без НДС**
здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108	357 630 000
право аренды земельного участка, общая площадь 875,0 +/- 10 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103	35 370 000
Итоговая справедливая стоимость, руб	**393 000 000**

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

Колоколов Алексей
FCG, Москва
Тел: +7 (495) 660 59 92
Моб: +7 (906) 747 67 05
AKolokolov@fcg-partners.com

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

Сокращения и аббревиатуры

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

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 3 из 102

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

Содержание

	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ 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	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	45
Приложения	47

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 4 из 102

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

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

Объект оценки, включая права на Объект оценки	▶ Объект оценки: объекты недвижимости в составе: – здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108, местоположение: Москва, ул. Барклая, д. 10А – право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 +/- 10 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Барклая, вл. 10А ▶ Права на объект оценки: право собственности на нежилое здание, право аренды на земельный участок. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	▶ Объекты недвижимости в составе: – здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных: 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108, местоположение: Москва, ул. Барклая, д. 10А – право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 +/- 10 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Барклая, вл. 10А
Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 5 из 102

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

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

Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	▶ Предпосылки стоимости: – предполагается сделка с объектом оценки – участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) – дата оценки – 21 марта 2025 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
Дата оценки	▶ 21 марта 2025 г.
Специальные допущения	▶ Отсутствуют
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 6 из 102

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

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (продолжение)	▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7»)» Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
Ограничения оценки	▶ Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
Указание на форму составления отчета об оценке	▶ Отчет передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 7 из 102

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

Применяемые стандарты оценочной деятельности (1/2)

Информация о применяемых стандартах оценки

- Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации (ФЗ-135) от 29 июля 1998 г. со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- Вид стоимости Объекта оценки, определяемой в данном Отчете – справедливая
- При определении справедливой стоимости недвижимости используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 8 из 102

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

Применяемые стандарты оценочной деятельности (2/2)

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

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 9 из 102

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

Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

Специальные допущения

- Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Иные существенные допущения

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

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 10 из 102

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

Сведения о заказчике оценки и об оценщике (1/2)

Заказчик	▶ Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»: – 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 от 01 октября 2002 г. – ИНН 7728142469 / КПП 770301001
Реквизиты Исполнителя	▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»): – Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н – Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж – ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г. – ИНН 7701910466 / КПП 770101001 – Ответственность ООО «ЭФ Си Джи» застрахована: Страховой полис №0991R/776/51037/24, выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия договора с 01.01.2025 г. по 31.12.2026 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Проектная группа	▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации оценщика	▶ Ситников Артем Дмитриевич: – Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик – Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик – Диплом о профессиональной переподготовке №971323,Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству – Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г. – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г. – Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23 – Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/51036/24, выдан 02.11.2024 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2025, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей. – Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com – Стаж работы в области оценки с 2008 г.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 11 из 102

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

Сведения о заказчике оценки и об оценщике (2/2)

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

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 12 из 102

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

Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №02022024/16 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 02.02.2024 г. и Задание на оценку №3 от 13.03.2025 г. между ООО Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)
Номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20250321-1 от 21 марта 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объект оценки: объекты недвижимости в составе: – здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108, местоположение: Москва, ул. Барклая, д. 10А – право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 +/- 10 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Барклая, вл. 10А
Дата оценки	▶ 21 марта 2025 г.
Дата осмотра	▶ 13 марта 2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 393 000 000 (Триста девяносто три миллиона рублей) руб. 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 393 000 000 (Триста девяносто три миллиона рублей) руб. 00 копеек, без НДС

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 13 из 102

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

Содержание

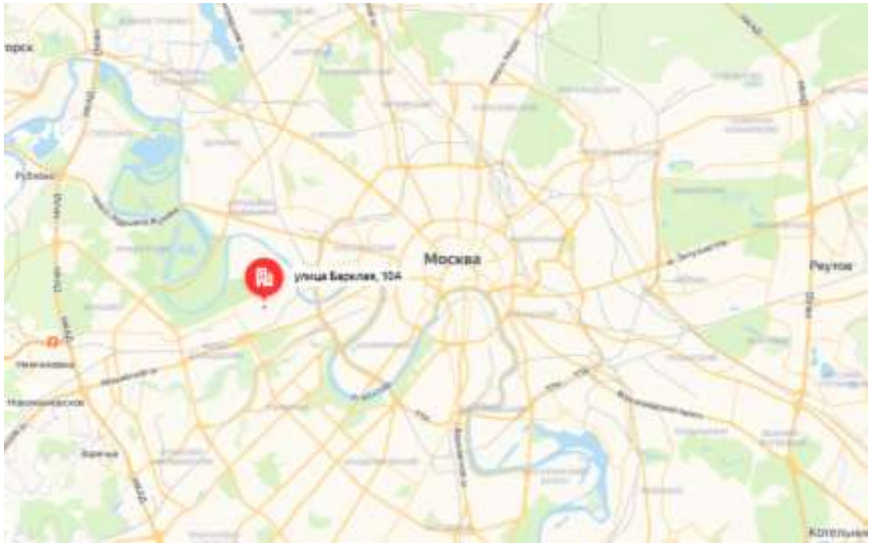
	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	45
Приложения	47

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 14 из 102

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

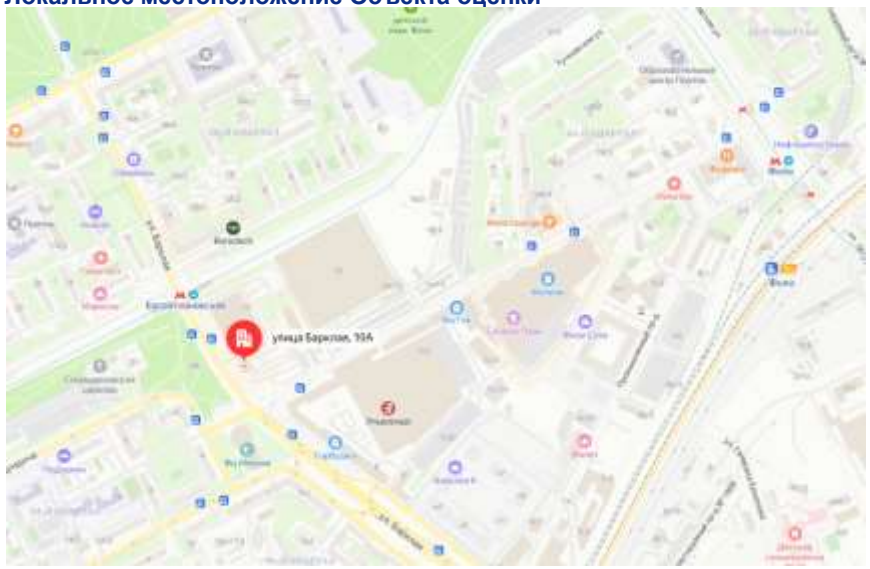
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

Местоположение Объекта оценки на карте Москвы



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- Объект оценки: объекты недвижимости в составе:
  - здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108, местоположение: Москва, ул. Барклая, д. 10А
  - право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 +/- 10 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Барклая, вл. 10А

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Москва, ул. Барклая, д. 10А
Удаленность от крупных автомагистралей	1,5 км от Кутузовского проспекта, между ТТК и МКАД
Удаленность от метро	200 м от м. Багратионовская
Окружающая застройка	общественно-деловая, торговая, жилая
Линия застройки	1-я линия ул. Барклая

Источники: Анализ Исполнителя

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

- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-44571522 от 01.12.2020 г.
- Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-034163 от 12.05.2009 г.
- Дополнительное соглашение от 29.01.2021 г. к Договору аренды земельного участка №М-07-034163 от 12.05.2009 г.
- Поэтажные планы и экспликация
- Полис по страхованию имущества № 422-174285/24 от 25.11.2024 г.
- Справка о доходах и расходах на управление объектом по состоянию на Дату оценки
- Долгосрочный договор аренды нежилого помещения №15Д от 13.07.2012 г.
- Уведомление о переходе прав и обязанностей от 25.01.2021 г.
- Дополнительное соглашение от 31.10.2022 г. к долгосрочному договору аренды №15Д от 13.07.2012 г.
- Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 15 из 102

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

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/3)

Фасад здания

Источники: Данные визуального осмотра

Внутренние помещения

Источники: Данные визуального осмотра

Описание здания	
Показатель	**Значение**
Местоположение	Москва, ул. Барклая, д. 10А
Наименование	здание
Назначение	нежилое здание
Фактическое использование	в качестве торгового комплекса
Год постройки	2006
Материал стен	железобетонные
Этажность	4 этажа, кроме того: цоколь
Общая площадь, кв. м	2 801,6
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	593,5
Площадь 1-го этажа, кв. м	550,9
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 657,2
Наличие парковки	стихийная
Планировка	смешанная
Высота потолка, м	нет данных
Степень технического обустройства	отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, видеонаблюдение, система кондиционирования
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	владельцы инвестиционных паев - Комбинированный закрытый паевый инвестиционный фонд "АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельце инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждаюший документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-44571522 от 01.12.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда
Кадастровый номер	77:07:0005008:1108
Кадастровая стоимость, руб.	320 458 158,37
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 16 из 102

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

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

План земельного участка

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.01.2007
Кадастровый номер	77:07:0005008:103
Кадастровый квартал	77:07:0005008
Адрес	г Москва, ул Барклая, вл 10А
Площадь уточненная	875 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово- Развернуть
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	54 424 212,5 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	62 199,1 руб./кв. м

Источник: https://nspd.gov.ru/

Text / Graph

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	г. Москва, ул. Барклая, вл. 10А
Площадь земельного участка, кв. м	875 +/- 10 кв. м
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Рельеф и форма участка	трапециевидной формы, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	нежилое здание (77:07:0005008:1108)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания)
Текущее использование	согласно виду разрешенного использования
Вид права	аренда (до 2032 г.)
Субъект права	ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»
Правоподтверждающий документ	Дополнительное соглашение № М-07-034163 от 29.01.2021 г. к Договору аренду земельного участка от 12.05.2009 г.
Кадастровый номер	77:07:0005008:103
Кадастровая стоимость, руб.	54 424 212,50

Источники: Анализ Исполнителя

Text

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 17 из 102

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

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

- Объект оценки: объекты недвижимости в составе:
  - здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108, местоположение: Москва, ул. Барклая, д. 10А
  - право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 +/- 10 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Барклая, вл. 10А
- Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
  - Объект оценки располагается в 1,5 км от Кутузовского проспекта, между ТТК и МКАД; в 200 м от м. Багратионовская
  - Расположение относительно линии застройки – объект расположен на 1-й линии застройки
  - Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта, метро
  - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
- Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки:
  - Здание общей площадью 2 801,6 кв. м, назначение: нежилое здание, этажность: 4 этажа, кроме того: цоколь, планировка: смешанная, по состоянию на Дату оценки эксплуатируется в качестве торгового центра
  - Земельный участок общей площадью 875,0 +/- 10 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для объектов общественно-делового значения (эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания))
- Нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0005008:1108 и земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005008:103 представляют собой единый объект недвижимости
- Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости, наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки совпадет с его текущим использованием – в качестве торгового центра

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 18 из 102

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

Содержание

	стр.
Общая часть	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
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	45
Приложения	47

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 19 из 102

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

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(Ф/О)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен	*8,4%*	*11,9%*	*7,4%*	*9,5%*	*7,0%*	*4,8%*	*4,0%*
Ключевая ставка	*5,7%*	*10,6%*	*9,9%*	*17,5%*	*20,1%*	*14,3%*	*10,0%*
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	*11,5%*	*14,1%*	*14,6%*	*18,3%*	*12,6%*	*8,1%*	*7,0%*

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

Общая информация

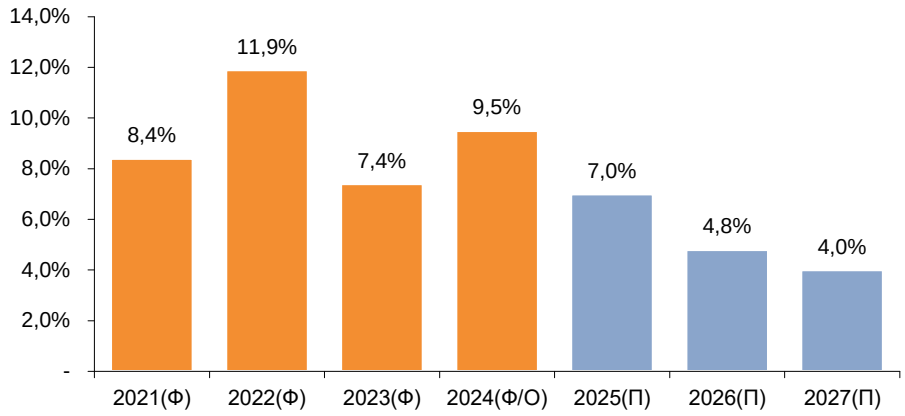
- По данным Минэкономразвития России, в январе 2025 г. ВВП превысил уровень 2024 г. на +3,0% г/г
- Индекс промышленного производства в январе 2025 г. вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются обрабатывающие производства: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г
- В январе 2025 г. высокие показатели роста продемонстрировал объем строительных работ. Рост составил 7,4% г/г
- Объем оптовой торговли превысил уровень 2024 г. на +2,2% г/г
- Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +2,1% г/г. По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса выросло на +0,8% г/г, молока – на +2,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г
- В январе 2025 г. грузооборот транспорта увеличился на +1,1% г/г. Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении
- Объем платных услуг населению в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. Оборот общественного питания увеличился на +9,4% г/г
- Обрабатывающая промышленность в январе сохранила высокий прирост выпуска: +7,0% г/г. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в январе внес машиностроительный комплекс (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,5 п.п.), обеспечив более 35% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Рост производства комплекса продолжает оставаться двузначным: +15,6% г/г
- Темпы роста металлургического комплекса (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,5 п.п.) в январе составили +6,8% г/г
- Рост химической промышленности в январе составил +7,7% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,8 п.п.). Внутри комплекса наибольшие темпы роста в январе в производстве лекарственных средств (рост на +22,8% г/г) и производстве химических веществ и продуктов (рост на +6,1% г/г). В производстве резиновых и пластмассовых изделий ситуация в январе улучшилась: рост на +1,5% г/г
- Рост выпуска пищевой промышленности в январе составил +2,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). В январе в производстве пищевых продуктов рост выпуска составил +1,7% г/г, в производстве напитков – +0,6% г/г
- Деревообрабатывающий комплекс в январе показал рост на +1,5% г/г. Рост полиграфической деятельности составил +2,0% г/г. Производство бумаги и бумажных изделий выросло на +3,2% г/г
- Выпуск добывающего сектора в январе составил -2,1% г/г. Крупные подотрасли сохранили рост добычи: добыча угля (+5,9% г/г), добыча металлических руд (+4,6% г/г), добыча прочих полезных ископаемых (+2,5% г/г)
- По данным ЦБ РФ, в декабре 2024 – январе 2025 г. сохранились высокие темпы роста потребительских цен. Это обусловлено прежде всего активизацией потребительского спроса, который по-прежнему превышает возможности увеличения предложения товаров и услуг
- Существенный вклад в рост цен вносят факторы на стороне предложения, связанные с новыми санкционными ограничениями, индексацией регулируемых цен, тарифов и сборов и снижением урожая. В декабре 2024 г. также усилился перенос в цены ранее произошедшего ослабления рубля
- Потребительский сектор экономики сохраняет позитивную динамику, за исключением сегмента автомобилей и рынка жилья, где перегрев спроса за счет кредита был наиболее заметен. Нормализация кредитования и бюджета в 2025 г. замедлит рост агрегированного спроса в экономике до более устойчивых уровней. На динамике потребительского спроса это также скажется, но с определенной задержкой
- В начале января 2025 г. рост цен остался высоким, хотя значительное влияние на динамику цен оказали разовые факторы. Признаки перехода к устойчивому замедлению роста цен пока отсутствуют
- В январе 2025 г., согласно недельным данным, рост потребительских цен оставался высоким относительно прошлых лет. С 1 по 27 января цены выросли на 1,14%

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 20 из 102

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

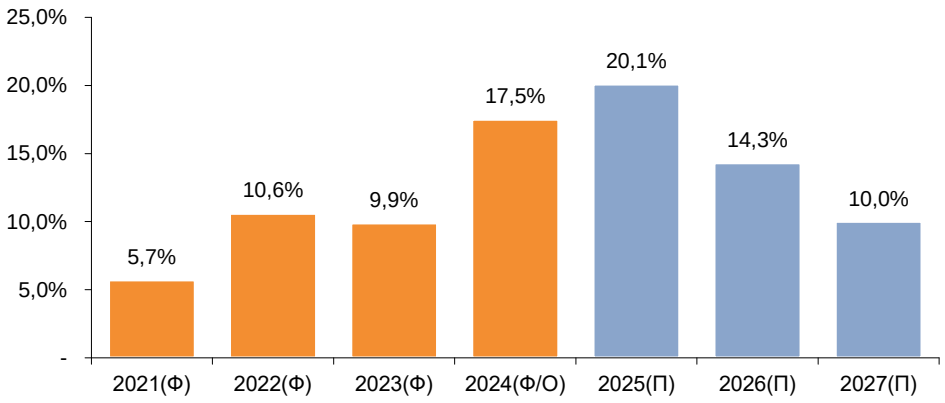
Обзор макроэкономической ситуации в России (2/3)

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



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

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

Платежный баланс

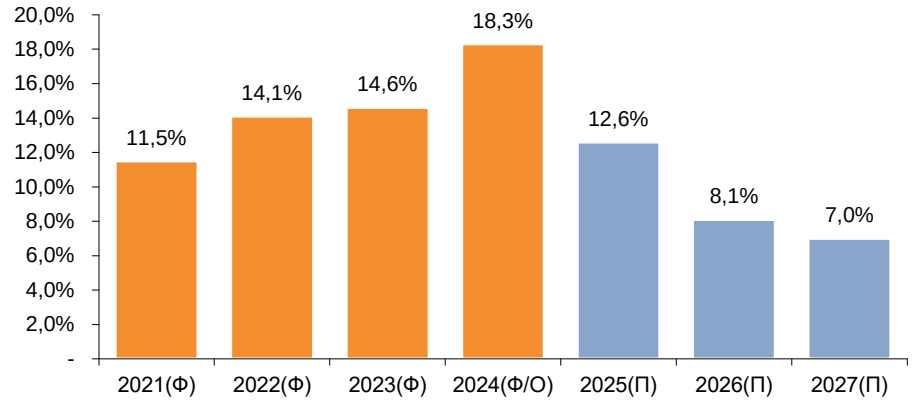
- По данным ЦБ РФ, профицит баланса внешней торговли товарами вырос на 2,5 млрд долл. США до 18,5 млрд долл. США относительно соответствующего периода 2024 г. в основном за счет снижения импорта; оценка за январь была повышена в части экспорта, в то время как в части импорта товаров – снижена с учетом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

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 21 из 102

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

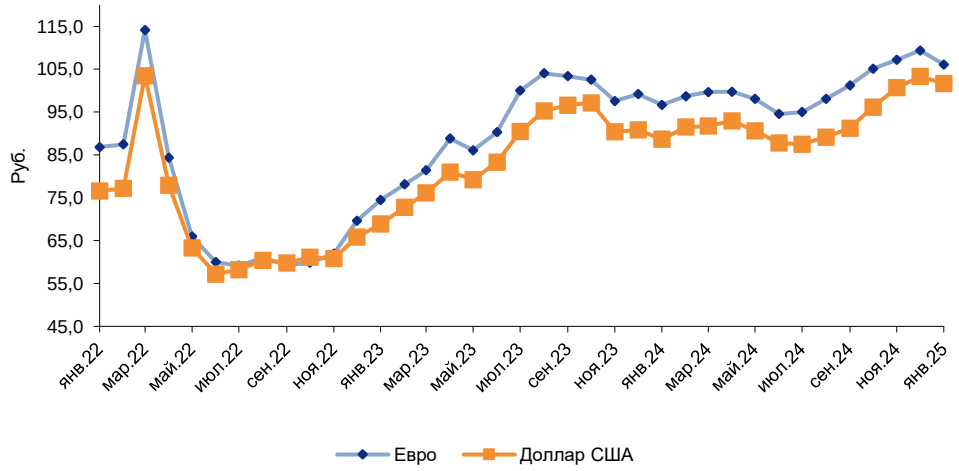
Обзор макроэкономической ситуации в России (3/3)

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



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

Курсы доллара США и евро в 2022 - 2025 гг.



Источник: ЦБ РФ

Занятость населения

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

Валютный курс

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

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

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 22 из 102

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

Анализ рынка Объекта оценки (4/13)

Герб Москвы

Источник: Открытые Источники

Схема г. Москвы

Источник: Открытые Источники

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

Основная информация

- г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- Площадь: 2 561 кв. км
- Население: 13 154 708 чел. (на 1 января 2025 г.)
- Плотность: 5 133,63 чел./кв. км
- Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- Климат: умеренно континентальный
- Рельеф: преимущественно равнинный

Экономика

- г. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой частью экономики страны
- В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют в г. Москве центральные офисы
- Объем промышленного производства в столице в январе 2025 г. увеличился на 7,5% по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. Факторами роста промышленного производства являются процессы восстановления потребительского спроса, импортозамещения, переориентация экспорта на новые рынки, а также рост объема государственного заказа
- Согласно Прогнозу социально-экономического развития Москвы на 2025-2027 гг., рост производства обрабатывающих отраслей в 2025 г. составит 10%, далее – 7,5% ежегодно
- Сальдированный финансовый результат деятельности организаций Москвы за 2024 г. составил 8,3 трлн руб. Задолженность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей Москвы на 1 января 2025 г. — 31,4 трлн руб.
- По данным Федеральной налоговой службы, на 1 февраля 2025 г. количество действующих юридических лиц в Москве составляет 617,1 тыс. ед.

Транспорт

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

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 23 из 102

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

Анализ рынка Объекта оценки (5/13)

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
- Объект оценки: объекты недвижимости в составе:
  - здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108, местоположение: Москва, ул. Барклая, д. 10А
  - право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 +/- 10 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Барклая, вл. 10А
- 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

Ценообразующие факторы

- Согласно Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200, «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
  - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
  - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 24 из 102

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

Анализ рынка Объекта оценки (6/13)

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

– Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - местоположение
  - линия застройки
  - удаленность от метро
  - наличие отдельного входа
  - площадь объекта
  - соотношение площадей
  - наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - наличие парковки
  - уровень отделки

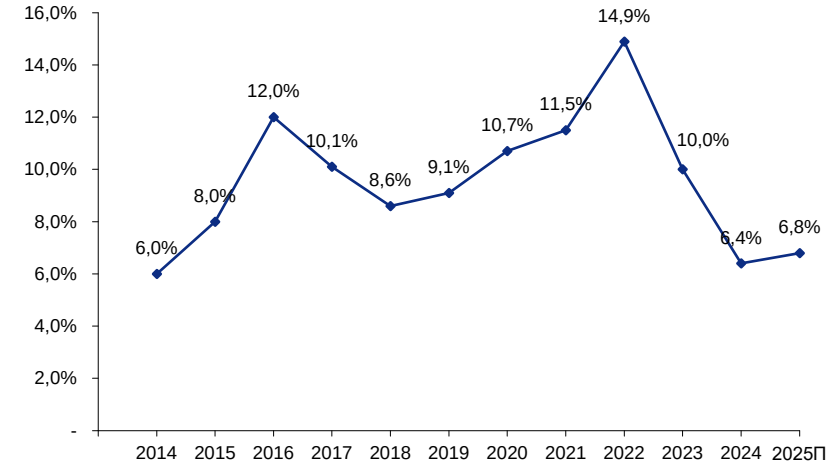
– Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 25 из 102

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

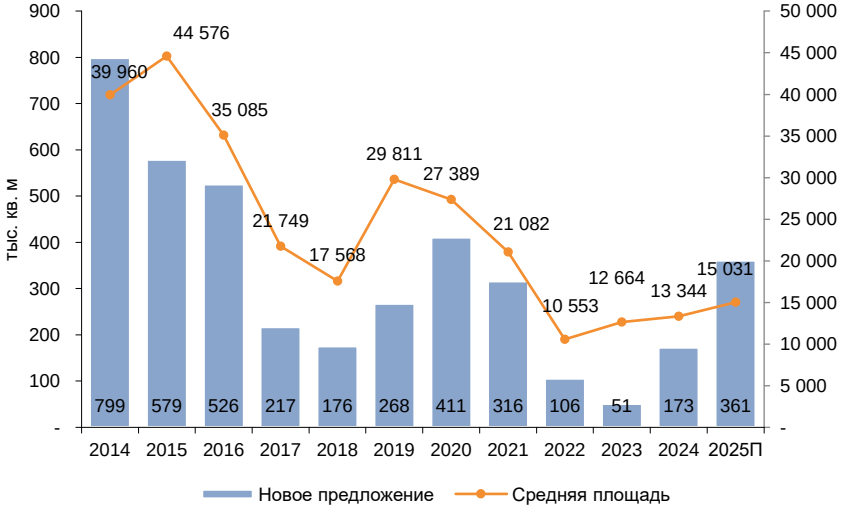
Анализ рынка Объекта оценки (7/13)

Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Москвы



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nicoliers

Анализ рынка торговых недвижимости г. Москвы

Предложение

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

Вакантность

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

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 26 из 102

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

Анализ рынка Объекта оценки (8/13)

Условия аренды в торговых центрах Москвы по итогам 2024 г.

Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)		15 000 - 26 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)		18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)		8 000 - 12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)		6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)		6 000 - 12 000	5-6
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)		6 000 - 12 000	4-7
Операторы торговой галереи:			
Якоря	> 1 000 кв. м	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

Graph

Text / Graph

Анализ рынка торговых недвижимости г. Москвы (продолжение)

Спрос

- По данным Nikoliers, показатель посещаемости ТЦ за январь — ноябрь 2024 г. превысил результат аналогичного периода 2022 г. на 0,7%. Тем не менее индикатор все еще отстает от значения 2021 г. на 5,9%
- Посещаемость торговых центров Москвы выросла на 1,8% за 11 месяцев 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.
- По прогнозам аналитиков Nikoliers, в 2025 г. посещаемость московских ТЦ будет соответствовать уровню 2024 г.
- В течение года российские ритейлеры не только арендовали новые площади, но и выводили на рынок новые бренды и расширяли охват целевой аудитории за счет увеличения разнообразия предлагаемого ассортимента и формирования новых возможностей проведения досуга
- В течение 2024 г. рынок активно пополнялся новыми российскими и иностранными брендами. Среди них такие как Rely (одежда и обувь), Nikasport (товары для спорта) и Pulka (товары для детей). В сегменте fashion также появилось множество новых марок, таких как Freedomtag, One Two, P.P.S., Beautiful Criminals, ANITCHA
- В 2024 г. наблюдался акцент на устойчивое потребление одежды. Бренды типа ANITCHA фокусируются на экологичности и долговечности своих изделий. Также популярны тренды нормкора — простоты образа — представленные такими марками как Ymkashix

Коммерческие условия

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

Text

Тенденции и прогнозы

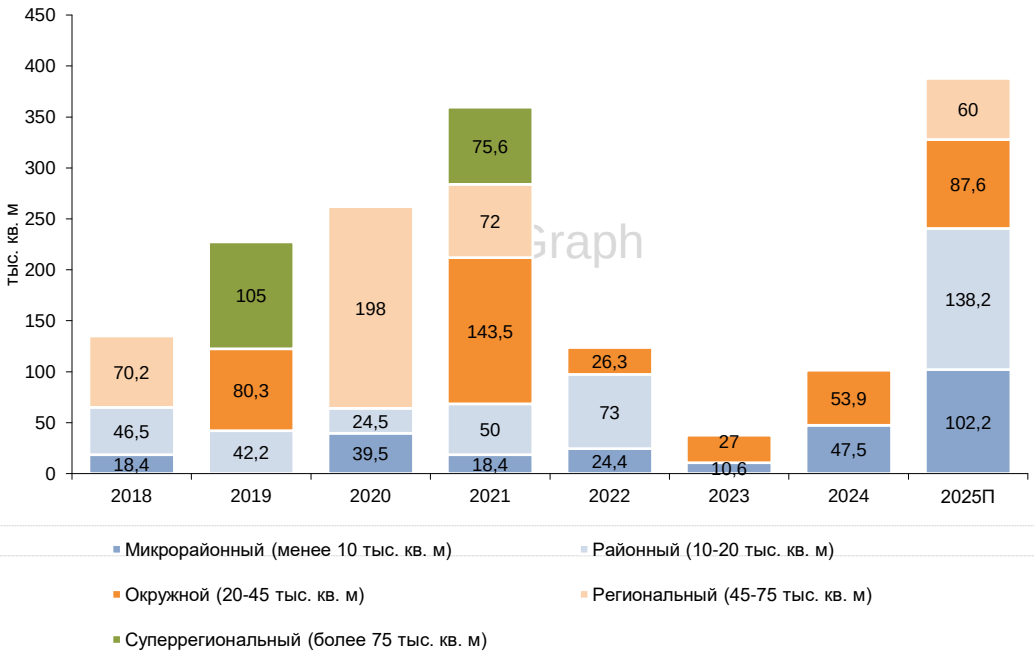
- Снижение девелоперской активности и преобладание малоформатных объектов в объеме нового строительства привели к тому, что вакантность в торговых центрах достигла рекордно низкого значения за последние 10 лет. По прогнозам аналитиков Nikoliers, в 2025-2027 гг. этот показатель останется стабильно низким,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

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 27 из 102

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

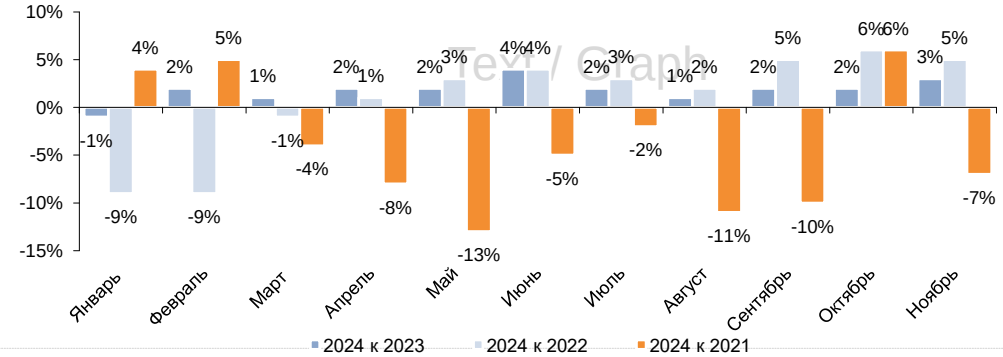
Анализ рынка Объекта оценки (8/13)

Структура новых торговых центров в Москве



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (1-48 неделя)



Источник: NF Group Research, 2024

Анализ рынка торговых недвижимости г. Москвы

Тенденции и прогнозы (продолжение)

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

Ставки капитализации для торговой недвижимости Московского региона

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение экспетов-оценщиков (табл. 29, стр. 57)	*5,30%*	*13,10%*	*9,20%*
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение сотрудников банков (табл. 39, стр. 62)	*7,60%*	*14,30%*	*10,90%*
NF Group, 2024	*10,00%*	*13,00%*	*11,50%*
Среднее значение	***7,63%***	***13,47%***	***10,53%***

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 28 из 102

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

Анализ рынка Объекта оценки (9/13)

Предложения по продаже объектов торгового назначения в г. Москве

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Москва, Гостиничная улица, 11с1	1 690,6	338 120 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/303635298
Москва, Краснодарская улица, 57К3	1 036,0	106 800 000	103 089	https://www.cian.ru/sale/commercial/314007797
Москва, улица Декабристов, 21Г	1 160,0	500 000 000	431 034	https://www.cian.ru/sale/commercial/309612966
Москва, Олимпийский проспект, 12	3 158,4	1 174 092 500	371 736	https://www.cian.ru/sale/commercial/306583412
Москва, Харьковская улица, 1К6	1 011,7	169 965 600	168 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/306429479
Москва, Джанкойская улица, 2, ш. Калужское (14 км до МКАД), ш. Варшавское (3 км до МКАД)	4 000,0	195 000 000	48 750	https://www.cian.ru/sale/commercial/312373574
Москва, Соколово-Мещерская улица, 25, ш. Ленинградское (5 км до МКАД), ш. Пятницкое (10 км до МКАД)	2 046,0	220 000 000	107 527	https://www.cian.ru/sale/commercial/314446645
Москва, Россошанская улица, 6	3 871,4	360 000 000	92 990	https://www.cian.ru/sale/commercial/313968009
Москва, улица Новый Арбат, 19	1 698,5	748 999 435	440 977	https://www.cian.ru/sale/commercial/308983944
Москва, Ленинградский проспект, 76А	5 828,1	1 200 000 000	205 899	https://www.cian.ru/sale/commercial/310320216
Москва, улица Генерала Белобородова, 19, ш. Пятницкое (4 км до МКАД), ш. Волоколамское (6 км до МКАД)	1 043,9	67 318 776	64 488	https://www.cian.ru/sale/commercial/313460735
Москва, улица Генерала Белобородова, 19, ш. Пятницкое (4 км до МКАД), ш. Волоколамское (6 км до МКАД)	1 043,9	67 318 776	64 488	https://www.cian.ru/sale/commercial/306974064
Москва, Харьковская улица, 1К6	1 012,0	141 000 000	139 328	https://www.cian.ru/sale/commercial/292933246
Москва, Каспийская улица, 22к1	1 134,8	175 000 000	154 212	https://www.cian.ru/sale/commercial/304160149
Москва, Трифоновская улица, 12	1 208,0	200 000 000	165 563	https://www.cian.ru/sale/commercial/295794497
Москва, Челобитьевское шоссе, 10Б, ш. Дмитровское (2 км до МКАД), ш. Алтуфьевское (6 км до МКАД)	1 036,0	200 000 000	193 050	https://www.cian.ru/sale/commercial/297966888
Москва, Трифоновская улица, 12	1 208,3	200 000 000	165 522	https://www.cian.ru/sale/commercial/298332025
Москва, Часовая улица, 16С9	2 200,0	200 000 000	90 909	https://www.cian.ru/sale/commercial/310630623
Москва, Вильнюсская улица, 5	1 794,3	220 000 000	122 610	https://www.cian.ru/sale/commercial/312888622
Москва, Новокосинская улица, 11К2, ш. Носовихинское (4 км до МКАД), ш. Косинское (6 км до МКАД)	1 262,0	226 000 000	179 081	https://www.cian.ru/sale/commercial/309055443
Москва, улица Гарибальди, 23К2	1 035,3	235 000 000	226 987	https://www.cian.ru/sale/commercial/304292617
Москва, 4-й Рощинский проезд, 20С1	1 815,2	244 999 359	134 971	https://www.cian.ru/sale/commercial/308985404
Москва, Фестивальная улица, 29	1 011,2	256 844 800	254 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/309804682
Москва, улица Космонавта Волкова, 6А	1 234,0	260 000 000	210 697	https://www.cian.ru/sale/commercial/305673544
Минимальное значение			**48 750**	
Максимальное значение			**440 977**	
Среднее значение			**180 663**	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 29 из 102

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

Анализ рынка Объекта оценки (10/13)

Предложения по продаже зданий между ТТК и МКАД в районах Филевский парки Дорогомилово

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Фото	Комментарий	Ссылка на объявление
Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Филевский бульвар, 10	560,0	269 000 000	480 357		Не является объектом-аналогом для Объекта оценки, ввиду общей площади, года постройки, состояния и назначения	https://www.cian.ru/sale/commercial/298333067
Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 55	766,0	225 000 000	293 734		Не является объектом-аналогом для Объекта оценки, ввиду общей площади, года постройки, состояния и назначения	https://www.cian.ru/sale/commercial/312383897/
Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 35	8 609,0	1 800 000 000	209 084		Не является объектом-аналогом для Объекта оценки, ввиду общей площади, года постройки, состояния и назначения	https://www.cian.ru/sale/commercial/312278052/
Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Резервный проезд, 11АС1	2 650,0	1 500 000 000	566 038		Не является объектом-аналогом для Объекта оценки, ввиду общей площади	https://www.cian.ru/sale/commercial/310155338/
Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Заречная, 9	4 877,0	1 365 560 000	280 000		Не является объектом-аналогом для Объекта оценки, ввиду года постройки, состояния и назначения	https://www.cian.ru/sale/commercial/312958713/

Источник: Анализ Исполнителя
Вывод: в районах Филевский парк и Дорогомилово отсутствует рынок сравнимых с Объектом оценки ОЗС, ввиду чего Исполнитель принял решение не применять Сравнительный подход

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 30 из 102

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

Анализ рынка Объекта оценки (11/13)

Предложения по аренде объектов торгового назначения в г. Москве

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Москва, Огородный проезд, 10	1 318,4	2 636 800	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/201152432
Москва, Кировоградская улица, 9к4	1 097,9	1 427 270	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/312580882
Москва, Кировоградская улица, 9к4	1 038,1	1 245 720	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/312097869
Москва, Поречная улица, 10	1 402,7	2 805 400	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269114050
Москва, Лермонтовский проспект, 19К1	1 560,0	1 560 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313909019
Москва, шоссе Энтузиастов, 14	1 380,0	2 482 620	21 588	https://www.cian.ru/rent/commercial/314891734
Москва, Староватутинский проезд, 14	1 650,0	3 960 000	28 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/307572309
Москва, улица Шаболовка, 31Г	2 325,0	5 231 150	26 999	https://www.cian.ru/rent/commercial/312145556
Москва, Щелковское шоссе, 100к100	5 000,0	9 000 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/314113164
Москва, 6-я Радиальная улица, 3к8	1 063,0	950 000	10 724	https://www.cian.ru/rent/commercial/311714211
Москва, улица Рудневка, 19	1 087,0	1 087 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/312048557
Москва, улица Борисовские Пруды, 26	1 300,0	1 100 017	10 154	https://www.cian.ru/rent/commercial/314139895
Москва, Солнцевский проспект, 21	1 200,0	1 200 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313834983
Москва, Багратионовский проезд, 5	1 130,3	1 507 067	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314712285
Москва, Трифоновская улица, 12	1 208,3	1 500 000	14 897	https://www.cian.ru/rent/commercial/314547913
Москва, Трифоновская улица, 12	1 208,3	1 499 904	14 896	https://www.cian.ru/rent/commercial/295681856
Москва, бульвар Дмитрия Донского, 1	1 500,0	1 500 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/294764021
Москва, Выборгская улица, 18	1 219,0	1 523 750	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313176300
Москва, Дмитровское шоссе, 81	1 182,3	1 576 400	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310639486
Москва, Дубнинская улица, 10К1	1 123,0	1 684 500	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314260853
Москва, Русаковская улица, 27	1 012,2	1 799 945	21 339	https://www.cian.ru/rent/commercial/295682168
Москва, улица Народного Ополчения, 22К2	1 096,0	1 899 916	20 802	https://www.cian.ru/rent/commercial/314721831
Москва, улица Вернисажная, вл11	1 000,0	1 900 000	22 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/312767193
Москва, Багратионовский проезд, 5	1 905,3	1 999 930	12 596	https://www.cian.ru/rent/commercial/314712304
Москва, улица Яблочкова, 19Г	1 000,0	2 000 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/277937623
Москва, № 91 кв-л, 3	1 200,0	2 160 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/314481604
Москва, Фестивальная улица, 29	1 011,2	2 224 640	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/309865746
Москва, 1-й Дорожный проезд, 4С1	1 400,0	2 240 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/314320765

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 31 из 102

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

Анализ рынка Объекта оценки (12/13)

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

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Москва, Зеленоград, к1627	1 500,0	2 400 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/304741040
Москва, улица Народного Ополчения, 22К2	1 447,1	2 509 995	20 814	https://www.cian.ru/rent/commercial/314723541
Москва, Кусковская улица, 20а	1 115,0	2 508 750	27 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314722956
Москва, Фестивальная улица, 29	1 185,6	2 608 320	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/309865730
Москва, Варшавское шоссе, 170Г	2 000,0	2 800 000	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/308985412
Москва, улица Николая Старостина, 4	1 470,0	3 000 000	24 490	https://www.cian.ru/rent/commercial/312093493
Москва, Профсоюзная улица, 126К1	1 000,0	3 000 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/251187189
Москва, Киевское шоссе, 22-й км, 6с1	1 315,0	3 068 333	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314440357
Москва, Матвеевский Парк ЖК	1 153,0	3 133 370	32 611	https://www.cian.ru/rent/commercial/299559430
Москва, проспект Мира, 64	1 110,0	3 200 000	34 595	https://www.cian.ru/rent/commercial/309870953
Москва, Олимпийский проспект, 16с5	1 500,0	3 500 000	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310138065
Москва, Олимпийский проспект, 16с5	1 500,0	3 500 000	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313820401
Москва, Олимпийский проспект, 16с5	1 560,8	3 641 867	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/309927132
Москва, улица Народного Ополчения, 15с5	1 661,0	3 700 000	26 731	https://www.cian.ru/rent/commercial/303328195
Москва, набережная Пресненская, 10с2	1 250,0	3 750 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/312480719
Москва, 1-й Дорожный проезд, 4С1	2 400,0	3 840 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/314322674
Москва, МКАД, 53-й км, 6	1 680,0	3 864 000	27 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/307985641
Москва, Кусковская улица, 20АкГ	1 900,0	3 958 334	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313034253
Москва, Кусковская улица, 20АкГ	1 900,0	3 958 334	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313034247
Москва, улица Народного Ополчения, вл17к2	1 080,0	4 050 000	45 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314499485
Москва, улица Новый Арбат, 19	1 250,0	4 899 990	47 040	https://www.cian.ru/rent/commercial/314426163
Москва, улица Новый Арбат, 19	1 270,0	4 900 000	46 299	https://www.cian.ru/rent/commercial/312187417
Москва, Дмитровское шоссе, 98	1 842,0	5 000 000	32 573	https://www.cian.ru/rent/commercial/315024704
Москва, Юровская улица, 101	5 000,0	6 000 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/309345825
Москва, улица Вильгельма Пика, 16	2 004,0	6 679 833	39 999	https://www.cian.ru/rent/commercial/314103260
Москва, улица Вильгельма Пика, 16	2 210,0	7 366 483	39 999	https://www.cian.ru/rent/commercial/314103251
Москва, набережная Пресненская, 2	6 300,0	13 650 000	26 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/304859583
Москва, улица Петровка, 5	1 191,0	17 999 997	181 360	https://www.cian.ru/rent/commercial/314687471

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 32 из 102

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

Анализ рынка Объекта оценки (13/13)

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

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Москва, Багратионовский проезд, 5	1 130,3	1 186 815	12 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/314046571
Москва, Дмитровское шоссе, 62	1 225,0	1 429 000	13 998	https://www.cian.ru/rent/commercial/306847242
Москва, Трифоновская улица, 12	1 208,3	1 499 501	14 892	https://www.cian.ru/rent/commercial/313778331
Москва, 6-я Радиальная улица, 3к8	1 177,0	1 500 000	15 293	https://www.cian.ru/rent/commercial/301351762
Москва, Багратионовский проезд, 5	1 905,3	1 714 770	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/314046992
Москва, Бирюлевская улица, 53к2	2 084,0	1 913 112	11 016	https://www.cian.ru/rent/commercial/313579804
Москва, Салтыковская улица, 49А	2 000,0	2 000 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/313634391
Москва, Багратионовский проезд, 5	1 900,0	2 000 000	12 632	https://www.cian.ru/rent/commercial/303184283
Москва, улица Крузенштерна, 2	1 300,0	2 000 000	18 462	https://www.cian.ru/rent/commercial/313123254
Москва, Широкая улица, 31	2 347,2	2 151 600	11 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/309749011
Минимальное значение			**10 154**	
Максимальное значение			**181 360**	
Среднее значение			**24 609**	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 33 из 102

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

Содержание

	стр.
Общая часть	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	
▶ Общая методология оценки	35
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	39
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	45
Приложения	47

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 34 из 102

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

Общая методология оценки (1/4)

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 которой с чей-либо стороны не было

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 35 из 102

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

Общая методология оценки (2/4)

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме

- Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28 12 2015 г N 217 н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 36 из 102

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

Общая методология оценки (3/4)

- 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:

$$РС = СЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1-И_{нак}),$$

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

где

РС – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

СЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (СЗУ) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)

- Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
- **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
- **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости
  - метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
  - метод коэффициентов удорожания (индексный)
  - метод количественного анализа
- **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта
- **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ
- **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

- Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
- Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

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

- Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
  - Физический износ ($И_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 37 из 102

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

Общая методология оценки (4/4)

- Функциональное устаревание ($У_{фун}$) – 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 ($У_{экон}$) – 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

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 38 из 102

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

Обоснование применимости подходов к оценке

Обоснование применимости подходов к оценке

- В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

- Затратный подход
  - В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
  - Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход
- Сравнительный подход
  - В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
  - Объект оценки представляет собой торговый комплекс (группу торговых и иных коммерческих точек, размещенных в едином здании, объединенных единой концепцией и находящихся в едином управлении). Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Рыночная стоимость торгового центра во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового центра. Поэтому основным подходом к оценке торгового центра является доходный подход
  - На основании раздела «Анализ рынка Объекта оценки» стр. 29, в районах Дорогомилово, Филевский парк и близлежащих районах отсутствуют объекты-аналоги сопоставимые с Объектом оценки, на основании чего Исполнитель принял решение не применять сравнительных подход
- Доходный подход
  - В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
  - Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для возможности изучить реестр арендаторов и договоров на соответствие рыночным реалиям
- Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод дисконтированных денежных потоков

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 39 из 102

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (1/5)

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

- Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
  - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
  - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

Период прогнозирования

- В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2029 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 285 дней, т.к. Датой оценки является 21.03.2025 г. Таким образом, прогнозный период длится с 22.03.2025 г. по 31.12.2029 г., постпрогнозный период приходится на 2030 г.

Постпрогнозный период

- В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%

Общие предположения по объекту

- Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- Объект оценки имеет общую площадь 2 801,6 кв. м. По данным Заказчика, арендопригодная площадь составляет 2 493,3 кв. м

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:

$$ПВД = S \times C_a$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду

C_a – арендная ставка за 1 кв. м

- Валовый доход от сдачи помещений в аренду и доходов от рекламы принимался на основании фактических данных Управляющей компании на Дату оценки и составил 72 348 тыс. руб./год без НДС. Также в части доходов учитывались 77% возмещаемых арендаторами коммунальных платежей, которые составили 6 405 тыс. руб./год без НДС
- Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок для торговых помещений между ТТК и МКАД в пешей доступности от метро составляет 10 - 181 тыс. руб./кв. м/год. Среднее значение составляет 24 тыс. руб./кв. м/год (стр. 33 настоящего Отчета), по реестру арендаторов (стр. 63-64 настоящего Отчета) – от 12 до 112 тыс. руб./кв. м/год с НДС. По данным Заказчика, по договору аренды №639/ДСА/А14 проводятся строительно-монтажные работы, в связи с чем для долгосрочного прогнозирования к расчетам по данному договору используется средняя арендная ставка по данным Заказчика, которая составила 47 504 руб./кв. м/год с НДС

Прогноз уровня загрузки

- По данным Заказчика арендопригодная площадь на Дату оценки составляет 2 493,3 кв. м, арендованная площадь – 2 493,3 кв. м, следовательно, уровень вакансии в торговом комплексе составляет 0%. Так как в расчетах принималось значение ПВД, получаемое от аренды всех помещений за 1 год, Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по данным рынка и использовал минимальное значение диапазонов источников, что обусловлено исторически минимальной недозагрузкой арендопригодной площади Объекта оценки ввиду его местоположения. К расчету принималось значение, равное значению рыночной недозагрузки. Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее

Расчет рыночной недозагрузки

Параметр	Значение
Справочник ABN Group 2025 г.	*9,83%*
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (01.01.2025 г.)	*2,00%*
Значение недозагрузки, принимаемое к расчету	***5,92%***

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 40 из 102

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (2/5)

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

- Действительный валовый доход составил 77 178 руб./в год без НДС
- **Определение операционных расходов**
- К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, арендная плата за земельный участок, платежи по страхованию имущества, резерв на замещение, вознаграждение управляющей компании и пр.

Определение величины налога на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость (https://mio.mosreg.ru/deyatelnost/perechen-obektov-nedvizhimogo-imushchestva-v). Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций» с изменениями от 05.06.2024 г. налоговая ставка составляет 2,0% от кадастровой стоимости

Определение величины арендной платы за земельный участок

- Согласно Дополнительному соглашению от 29.02.2021 г. к Договору аренды №М-07-034163 от 12.05.2009 г. величина арендной платы за земельный участок исчисляется в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка

Определение величины расходов на страхование

- Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Заказчика (полис по страхованию имущества № 422-174285/24 от 25.11.2024 г.) и составили 219 863 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, табл. 60), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ДВД

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Управляющей компании и составили 17 073 тыс. руб./год без НДС

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 резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	2 801,6
Затраты на ремонт, руб./кв. м *	8 600
Периодичность проведения капитального ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования, %	*17,17%*
Фактор фонда возмещения	0,0325
Итого, руб./год без НДС	**783 303**

Источники: Анализ Исполнителя

** Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 437, стр. 487*

*** www.baurum.ru*

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 41 из 102

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (3/5)

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	-				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-				
Ускоренный износ здания	статичный	-				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		2	-	-	-	-
Взвешенный итог		2	-	-	-	-
Сумма	2					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	0,25					
Итоговая премия за риск	***0,25%***					

Источники: Анализ Исполнителя

Graph

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Компания	Вознаграждение за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение	***1%***

Источники: Анализ Исполнителя

Text / Graph

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2006
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2025
Оставшийся срок службы, лет	81
Ставка дисконтирования, %	*17,17%*
Норма возврата, %	***0,000045668%***

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет операционных расходов

- Операционные расходы составили 26 074 тыс. руб./год без НДС или 9 292 руб./кв. м/год без НДС (11 150 руб./кв. м/год с НДС)
- По данным Сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича, 2024 г. (стр. 105, табл. 60), операционные расходы для торговых центров в Москве составляют от 7 224 до 11 620 руб./кв. м/год с НДС. Ввиду вышесказанного, можно утверждать что полученное значение соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки дисконтирования

- Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

  При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

  где:
  - $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
  - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
  - $R_р$ – премия за специфический риск
  - $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
  - $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент
- Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании кривой бескупонной доходности облигаций сроком обращения 10 лет, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности за последние 48 месяцев до даты оценки, средняя доходность за год по ним составила 11,24%
- **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

Text

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 42 из 102

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (4/5)

Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	*11,24%*
Премия за специфический риск	*0,25%*
Премия за низкую ликвидность	*4,68%*
Премия за инвестиционный менеджмент	*1,00%*
Ставка дисконтирования	***17,17%***
Долгосрочный темп роста	*4,0%*
Норма возврата, %	*0,000045668%*
Ставка капитализации	***13,17%***

Источники: Анализ Исполнителя

Graph

- Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (данные на 01.07.2024 г.) сроки экспозиции для торговых центров составляют от 4 до 15 мес. Для расчетов Исполнителем принято среднее значение диапазона для региона А – 5 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,68%
- **Премия за инвестиционный менеджмент** учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее
- **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,25%

Определение нормы возврата на капитал

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

$$R_{возв} = {}^{R}/_{(1+R)^k - 1}$$

где:

- $R_{возв}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости

Text / Graph

- Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 19 лет (2025 год – 2006 год). Соответственно, оставшийся срок равен 81 год (100 лет – 19 лет)

Определение долгосрочного темпа роста

- Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2027 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость», стр. 28 настоящего Отчета) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 7,63% до 13,47%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 13,17% соответствует рыночным реалиям

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **393 000 000 руб. без НДС**

Text

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 43 из 102

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (5/5)

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Годовое значение	21.03.2025-31.12.2024	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			*4,8%*	*4,0%*	*4,0%*	*4,0%*	*4,0%*
Потенциальный валовый доход, руб./год, без НДС	82 306 065	64 266 379	86 256 756	89 707 026	93 295 307	97 027 119	100 908 204
Арендные платежи (постоянная часть)	75 900 739	59 264 960	79 543 974	82 725 733	86 034 762	89 476 152	93 055 198
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	6 405 326	5 001 419	6 712 782	6 981 293	7 260 545	7 550 967	7 853 006
Недозагрузка, %	*5,9%*	*5,9%*	*5,9%*	*5,9%*	*5,9%*	*5,9%*	*5,9%*
Действительный валовый доход, руб./год, без НДС	77 437 661	60 465 023	81 154 669	84 400 855	87 776 890	91 287 965	94 939 484
Операционные расходы, руб./год без НДС	26 076 364	20 360 997	27 328 030	28 421 151	29 557 997	30 740 317	31 969 929
Эксплуатационные расходы	8 754 690	6 835 854	9 174 915	9 541 911	9 923 588	10 320 531	10 733 353
Коммунальные расходы	8 318 605	6 495 349	8 717 898	9 066 614	9 429 279	9 806 450	10 198 708
Налог на имущество (помещения)	6 409 163	5 004 415	6 716 803	6 985 475	7 264 894	7 555 490	7 857 709
Аренда зу	816 363	637 434	855 549	889 771	925 361	962 376	1 000 871
Резерв на замещение	783 303	611 620	820 902	853 738	887 887	923 403	960 339
Страхование	219 863	171 674	230 416	239 633	249 218	259 187	269 555
Вознаграждение управляющей компании	774 377	604 650	811 547	844 009	877 769	912 880	949 395
Чистый операционный доход, руб/год, без НДС	51 361 297	40 104 026	53 826 639	55 979 705	58 218 893	60 547 648	62 969 554
Ставка дисконтирования,%		17,17%	17,17%	17,17%	17,17%	17,17%	17,17%
Ставка капитализации, %							13,17%
Период дисконтирования		0,39	1,28	2,28	3,28	4,28	5,28
Фактор текущей стоимости		0,9400	0,8163	0,6966	0,5945	0,5074	0,4330
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		37 697 786	43 937 752	38 997 864	34 613 364	30 721 809	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							185 968 575
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							477 990 719
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							206 984 877
Справедливая стоимость, руб. без НДС							**393 000 000**

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 44 из 102

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

Содержание

	стр.
Общая часть	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	34
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	46
Приложения	47

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 45 из 102

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

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

Согласование результатов			
Наименование подхода	**Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС**	**Вес**	**Итого**
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	393 000 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС			**393 000 000**

Источник: анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	**Справедливая стоимость, руб. без НДС**
здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 2 801,6 кв. м, этаж: 4 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:07:0005008:1108	357 630 000
право аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания), общая площадь 875,0 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005008:103	35 370 000
Итоговая справедливая стоимость, руб	**393 000 000**

Источник: анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода. Сравнительный и затратный подходы не применялись
- Стоимость права аренды земельного участка общей площадью 875 +/- 10 кв. м определялась с учетом коэффициента доли стоимости земли в едином объекте недвижимости. Значение коэффициента определялось по данным Справочника оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Под ред. Лейфера Л.А.. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода (табл. 89, стр.113) и составило 0,09
- Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Москва, ул. Барклая, д. 10А, по состоянию на 21 марта 2025 г., составила:

  393 000 000 (Триста девяносто три миллиона рублей) руб. без НДС
- Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7»)» Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 46 из 102

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

Содержание

	стр.
Общая часть	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	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	45
Приложения	

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 47 из 102

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

Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20489/23
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ **ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА**
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва | 20.10.2023 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20489/23, 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 выполнить. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**ООО "Группа Финансового Консультирования"** 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2024 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2025 г.** включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинения которого застрахован по договору страхования.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
ООО "Группа Финансового Консультирования"	**АО "АльфаСтрахование"**
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	**в лице Руководителя управления АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования) Жбаковой Ирины Владимировны, действующего на основании доверенности №1342/23N от «01» апреля 2023 г.**

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20489/23
Исп. Кушнир О.В. +74957880999 85435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 85435

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва | 02.11.2024 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, 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 выполнить. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лизанёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
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 2025 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2025 г.** включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: **101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)** Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
Ситников Артем Дмитриевич	**АО «АльфаСтрахование»**
	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиевского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

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

Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

22 апреля 2011 — Дата включения в реестр

3317 — № записи в реестре

Ситников Артем Дмитриевич

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

является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Ю.В. Усова

СМАО
саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

119311, г. Москва, пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (495) 604 48 70
факс: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1067748846002
ИНН: 7706598806
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 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 49 из 102

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034640-1 «09» декабря 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ситникову Артёму Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «09» декабря 20 22 г. № 280

Директор А.С. Буклин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «09» декабря 20 25 г.

021328 - КА1

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 50 из 102

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

Фотографии Объекта оценки (1/5)

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 51 из 102

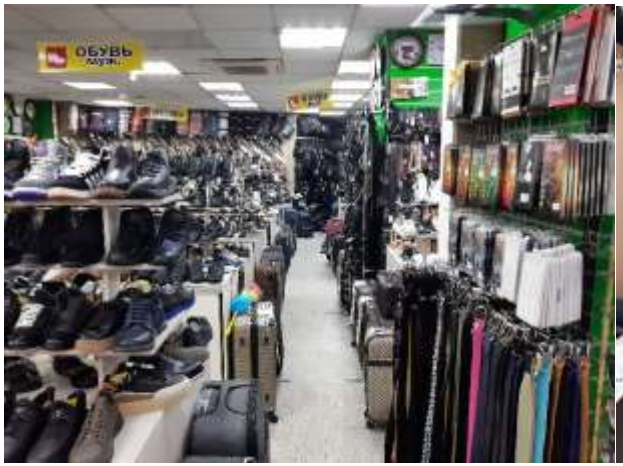
© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Фотографии Объекта оценки (2/5)

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 52 из 102

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

Фотографии Объекта оценки (3/5)



Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 53 из 102

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

Фотографии Объекта оценки (4/5)

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

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

Фотографии Объекта оценки (5/5)

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 55 из 102

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

Дополнительные расчеты и материалы (1/8)

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

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

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10754	8012	5689
	Эксплуатационные расходы	7188	5688	3636
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	11620	9640	7224
	Эксплуатационные расходы	8180	6306	5016
1.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	4171	3823	2878
	Эксплуатационные расходы	3096	2597	1917
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	9086	7531	4795
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9864	7860	6213
2.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	3034	2686	1977
	Эксплуатационные расходы	2339	2020	1343
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2382-3651	1851 - 3153	1340 - 2539

** Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 16% по сравнению с Москвой.*
Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

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

105

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

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемся данными различных источников, содержащих информацию о соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 436 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 436. Данные о стоимости материалов, %.

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.s-komf.ru/voprosi.htm	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 437.

Таблица 437. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2900	1900	4800
Эконом	3700	2400	6100
Стандарт	5200	3400	8600
Премиум	9200	6000	15200

487

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 56 из 102

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

Дополнительные расчеты и материалы (2/8)

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimos...

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [1]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	7	18	12	10	12	16
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	3	14	7	6	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	7	9	12
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	9
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	5	4	5	7
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	21
8	**Нефтебазы**	17	45	25	20	24	33
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохоз. животных, овощ-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	24	12	10	12	16
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	8	7	8	11
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	28	13	11	13	17
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	40	19	16	19	25
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	5	21	9	7	9	12
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	25	12	10	12	16
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	23	11	9	11	15
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	5	4	5	7
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	5	15	8	7	8	11
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	12	5	4	5	7
20	**Базы отдыха, санатории**	7	17	10	8	10	13
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	5	15	7	6	7	9
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	3	10	4	3	4	5
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни** и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			**по срокам зданий основного назначения**			

Примечание:

01.01.2025

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 57 из 102

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

Дополнительные расчеты и материалы (3/8)

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3669-effektivnost-zapolnyaemost-arendopriqodnykh-ploshch...

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2025 года

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

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгодное местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,85	0,98	0,92
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,75	0,91	0,84
3	Складские помещения и здания	0,88	0,99	0,94
4	Производственные помещения и здания	0,76	0,94	0,86

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

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

Назад | Вперед

Общая информация – контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050516 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

Back to Top

4.129+

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 58 из 102

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

Дополнительные расчеты и материалы (4/8)

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3688-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhi...

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,21	0,16
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, домма отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,15	0,24	0,19
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,13

Примечания:

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

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

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

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

Выявленные закономерности:

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства).

Изменения рынка недвижимости отражаются на изменении данного соотношения.

Региональные различия данной корректировки варьируются в пределах нижней и верхней границ.

Назад | Вперед

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 59 из 102

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

Дополнительные расчеты и материалы (5/8)

Тренды:

> Реконструкция устаревших объектов торговой недвижимости.
> Рост числа микрорайонных и районных торговых центров в рамках реализации программы МПТ.
> Усиление локальных брендов и развитие новых брендов силами крупных сетевых игроков.
> Усиление интеграции оффлайн- и онлайн-торговли.

Евгения Хажбердиева
Региональный директор департамента торговой недвижимости NF Group

«Тренды на рынке торговых центров Москвы демонстрируют несколько ключевых направлений. Во-первых, продолжается необходимость в реконструкции устаревших объектов, которая позволяет обновить их концепцию и повысить привлекательность для арендаторов и посетителей. Во-вторых, мы видим увеличение числа микрорайонных и районных ТЦ в рамках программы комплексного развития территорий, что обеспечивает удобный доступ к торговле для местного населения. В-третьих, усиление локальных брендов и развитие новых брендов крупными сетевыми игроками указывает на оживление рынка и появление новых возможностей для бизнеса. В-четвертых, усиливается интеграция оффлайн и онлайн торговли, что дает покупателям больше гибкости и комфорта в выборе и получении товаров».

Основные показатели*	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²	14,7/7,5
Открыто в I кв. 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	85,1/42,7
Планируется к открытию в 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	≈371,3/≈241,6
Доля вакантных площадей, %	8,3% (-0,1 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м²/год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей	572

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно-согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы
Источник: NF Group Research, 2024

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей

Источник: NF Group Research, 2024

Основные тренды и индикаторы рынка за 2024 г.

Индикаторы рынка

	2022	2023	2024	2025П*
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	**30**	**30**	**31**	**32**
из них в региональных городах	19	19	19	20
в Московском регионе	8	8	9	9
в Санкт-Петербургской агломерации**	3	3	3	3
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	**268**	**289**	**383**	**815**
из них в региональных городах	146	202	210	315
в Московском регионе	106	51	173	361
в Санкт-Петербургской агломерации	16	36	0	139
Количество открытых ТЦ в России, штук	**21**	**21**	**28**	**49**
из них в региональных городах	10	15	15	20
в Московском регионе	10	4	13	24
в Санкт-Петербургской агломерации*	1	2	0	5
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	**201**	**201**	**214**	**220**
в Москве	494	505	482	536
в Санкт-Петербурге**	597	577	560	584
в городах-миллионниках	491	495	502	515
в городах с населением 0,5–1 млн чел.	323	326	327	336
в городах с населением 300–500 тыс. чел.	331	338	340	346
в городах с населением 100–300 тыс. чел.	349	350	351	352
в населенных пунктах менее 100 тыс. чел.	438	432	434	413

*По оценке Nikoliers.
В Московский регион входит Москва и Московская область в пределах ЦКАД. В Санкт-Петербургскую агломерацию входит Санкт-Петербург, Мурино и Кудрово.
** Методология расчета обеспеченности площадями в Санкт-Петербурге была изменена в 2024 г.: включены данные по Мурино и Кудрово.
Источник: Nikoliers

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 60 из 102

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

Дополнительные расчеты и материалы (6/8)

Важная информация. *В случае, когда по категории городов данных было недостаточно, соответствующие строки не заполнены. При оценке объектов, находящихся в категории городов, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.*

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 27. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	9,9%	12,0%
2. Стрит-ритейл	11,8%	10,8%	12,8%
3. Торговые площади	11,7%	10,7%	12,7%

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	7,0%	14,9%
2. Стрит-ритейл	11,8%	7,6%	16,0%
3. Торговые площади	11,7%	7,6%	15,7%

Таблица 36. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,4%	7,5%	15,3%
2. Стрит-ритейл	12,8%	8,5%	17,0%
3. Торговые площади	11,9%	7,9%	16,0%

Коллективное мнение экспертов - сотрудников банковских структур

Таблица 37. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,5%	10,6%	12,4%
2. Стрит-ритейл	10,8%	10,0%	11,5%
3. Торговые площади	11,4%	10,5%	12,4%

Таблица 38. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,5%	8,2%	14,8%
2. Стрит-ритейл	10,8%	7,2%	14,4%
3. Торговые площади	11,4%	8,0%	14,8%

13878/24 ... Общество с ограниченной ответственностью «Группа финансового Консультирования»

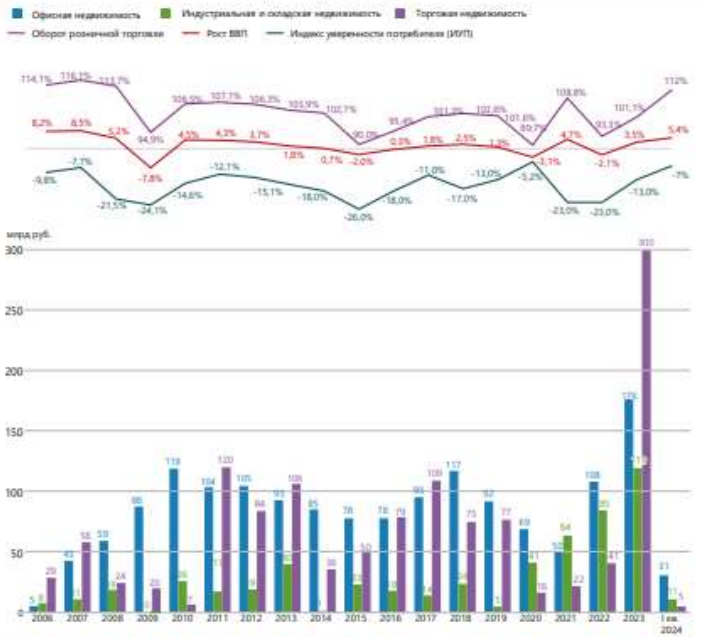
Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 61 из 102

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

Дополнительные расчеты и материалы (7/8)

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Динамика макропоказателей и объемов инвестиций в коммерческую недвижимость



Источник: NF Group Research, Министерство экономического развития РФ, 2024

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
30,7 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	5,1 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	10,9 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
2,8 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	1,0 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	2,2 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
10,0–11,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–12,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

7

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

6.1.2.ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В АРЕНДЕ

Таблица 88. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,80	0,73	0,86
2. Стрит-ритейл	0,80	0,71	0,88
3. Торговые площади	0,80	0,74	0,87

Таблица 89. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,80	0,68	0,91
2. Стрит-ритейл	0,80	0,69	0,91
3. Торговые площади	0,80	0,69	0,92

13878/24 Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа Финансового консультирования»

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 62 из 102

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

Дополнительные расчеты и материалы (8/8)

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	0,80	0,70	0,90

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,55	1,28	1,82
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,88	1,56	2,20

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД	15,69	9,83	20,71
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД	17,85	10,25	25,29

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,55	18,26	30,85
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,75	15,86	30,11

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	23
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
Итого	**100**

48

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 63 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/38)

Справки о доходах и расходах на управление объектом

AKTIVO

ООО «Активо-Инвест»
ОГРН 1167746177972 ИНН 7706434108
КПП 770301001
123022, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42
arenda@aktivo.ru

от 19.03.2025 № 220

СПРАВКА

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Барклая, д. 10А, на основании Договора №2411/20 от 24.11.2020 г., заключенным с ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ».

В таблице далее приведен реестр арендаторов и данные по доходной части объекта без учета коммунальных и прочих расходов по состоянию на 19 марта 2025г.

№	Тип дохода	Арендатор	Тип арендатора	Этаж	Номер помещения	Площадь, кв. м	Номер договора	Дата договора	Авто пролонгация	Срок аренды, лет	Значение арендной ставки, руб. с НДС
1	Арендные платежи	ООО "Бургер Рус"	Общепит	1 этаж	8-10,19-28,30-31	270,2	15Д	13.07.2012	нет	10 лет	1 572 955,21
2	Арендные платежи	ООО "ПМБК"	букмекерская компания	1 этаж	1,2,3,4,6,7	109,5	11/20-А	23.05.2020	да	11 мес.	1 001 664,67
3	Арендные платежи	ООО "ЭклипсС"	букмекерская компания	Цоколь	2,3,4,5	109,7	АИ-345/ДСА/А14	01.04.2023	да	11 мес.	618 502,50
4	Арендные платежи	ИП Ушаков В.П.	Компьютерный клуб	Цоколь	9-12, 18-26, 31-33, 35	220,0	29/19-А	19.12.2019	да	11 мес.	432 038,36
5	Арендные платежи	ИП Акопян М.С.	парикмахерская	2 этаж	10,11,12,13	98,0	АИ-171/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	369 418,83
6	Арендные платежи	ИП Акопян М.С.	барбершоп	2 этаж	5-6	24,8	АИ-170/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	142 782,21
7	Арендные платежи	ИП Фуэнтес Родригес В. Г.	продажа и ремонт компьютерной	1 этаж	11,12,13,14	96,6	АИ620/ДСА/А14	09.09.2024	да	11 мес.	200 000,00

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 64 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (2/38)

			техники, телефонов								
8	Арендные платежи	ИП Харламов Р.А.	одежда+реклама	3 этаж	ч.1, ч.5-6, 8-10,12-17	393,6	АИ-167/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	615 561,96
9	Арендные платежи	ИП Роганова А.В.	Учебный центр	3 этаж	часть комнат 1,5,6	90,0	639/ДСА/А14	30.09.2024	нет	10 лет	1 000,00
10	Арендные платежи	ИП Вахобов А.Р.	общепит	4 этаж	ч.1,3-10	473,8	АИ-722/ДСА/А14	01.03.2025	да	11 мес.	520 512,00
11	Арендные платежи	ИП Айриян И.С.	табак	1 этаж	18,18а	16,9	АИ-622/ДСА/А14	27.08.2024	да	11 мес.	158 214,31
12	Арендные платежи	ИП Имамов Б.А.	авиабилеты	2 этаж	9	10,5	АИ-168/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	48 366,30
13	Реклама	ООО "Бургер Рус"	общепит	Фасад		-	21/19-Р	08.01.2019	да	11 мес.	22 500,00
14	Реклама	ООО "ПМБК"	букмекерская компания	Фасад		-	11/20-А	23.05.2020	да	11 мес.	40 677,97
15	Реклама	ИП Акопян М.С.	парикмахерская	Фасад		-	АИ-169/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес	23 152,50
16	Реклама	ИП Акопян М.С.	табак	Фасад		-	АИ-172/ДСА/А14	01.05.2022	да	11 мес.	10 000,00
17	Реклама	ООО «Альянс»	одежда	Фасад		-	АИ-661/ДСА/А14	01.11.2024	да	11 мес.	11 712,43
18	Реклама	ООО «Альянс»	одежда	Фасад		-	АИ-662/ДСА/А14	01.11.2024	да	11 мес.	17 037,50
19	Арендные платежи	ООО «Альянс»	одежда	2 этаж	№1 , №3,4,14-19	364,7	АИ-660/ДСА/А14	01.11.2024	да	11 мес.	1 007 720,00
20	Реклама	ИП Вахобов А.Р.	общепит	Фасад		-	АИ-729/ДСА/А14	01.03.2025	да	11 мес.	15 000,00
21	Арендные платежи	ООО "Инфотрейд"	салон красоты	Цоколь	№ 13-17, № 28-30,34,36-39, часть помещения №21	215,0	АИ-174/ДСА	01.05.2022	да	11 мес.	401 974,39
22	Реклама	ИП Фузитес Родригес В. Г.	продажа и ремонт компьютерной техники, телефонов	Фасад		-	АИ-681/ДСА/А14	12.12.2024	да	11 мес.	7 000,00
23	Реклама	ООО «Уайт Бокс Медиа»	ООО "Бургер Рус"	Вх. группа		-	АИ-705/ДСА/А14	27.01.2025	нет	2 мес.	7 000,00
ИТОГО						**2 493,3**					**7 244 791,14**

Арендопригодная площадь объекта недвижимости составляет 2 493,3 кв.м., арендуемая площадь – 2 493,30 кв.м.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 65 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/38)

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 19 марта 2025 г.:

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	**Коммунальные расходы:**	**693 217,10**
	Водоснабжение/Водоотведение/Негативное воздействие	*51 246,93*
	Электроэнергия	*442 561,09*
	Теплоэнергия	*133 438,87*
	Вывоз/прием мусора	*45 417,72*
	Газоснабжение	*20 552,48*
2	**Эксплуатационные расходы**	**729 557,47**
	Охрана объекта	*217 916,67*
	ТО противопожарных систем	*32 000,00*
	ТО автоматических дверей	*1 875,00*
	Эксплуатационное обслуживание	*423 000,00*
	ТМЦ/текущий ремонт	*53 588,60*
	Услуги связи	*1 177,20*
	Итого без НДС	**1 422 774,56**

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами за период с февраля 2024г. по январь 2025г., в среднем составляет 77% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, негативное воздействие, теплоэнергию, вывоз мусора и газоснабжение.

Расходы на страхование в 2024-2025г.г. по полису страхования имущества №422-174285/24 от 25.11.2024г. составили 219 863,05 руб., без налога (НДС).

Расходы по уплате налога на имущество за 2024г. составили 6 409 163,00 руб., без налога [illegible] 458 158,37 руб.

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу

К.В. Попова

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 66 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (4/38)

Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-44571522 от 01.12.2020 г.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

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

На основании запроса от 30.11.2020, поступившего на рассмотрение 30.11.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522

Кадастровый номер:	77:07:0005008:1108
Номер кадастрового квартала:	77:07:0005008
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 45:268:004:000007240 08.09.2010 Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"; Условный номер 268226
Адрес (местоположение):	Москва, ул. Барклая, д. 10А
Площадь, м2:	2801.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб:	335567467.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0005008:103
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0005008:4315, 77:07:0005008:4316, 77:07:0005008:4317, 77:07:0005008:4318, 77:07:0005008:4319, 77:07:0005008:4320, 77:07:0005008:4321, 77:07:0005008:4322, 77:07:0005008:4323, 77:07:0005008:4324, 77:07:0005008:4325, 77:07:0005008:5397, 77:07:0005008:5398, 77:07:0005008:5399, 77:07:0005008:5400, 77:07:0005008:5401, 77:07:0005008:5402
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Родионова Валерия Сергеевна

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: [illegible] Владелец: Росреестр Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 67 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (5/38)

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 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522			
Кадастровый номер:	77:07:0005008:1108		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо Четырнадцать" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:07:0005008:1108-77/051/2020-3 17.11.2020 16:38:16
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.11.2020 16:38:16
	номер государственной регистрации:		77:07:0005008:1108-77/051/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 30.08.2035
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ", Выдан 26.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ", № 1, Выдан 01.10.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: [illegible] Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 68 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (6/38)

				Лист 3
		Здание		
		вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522				
Кадастровый номер:			77:07:0005008:1108	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.2	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	28.07.2017 14:03:22	
		номер государственной регистрации:	77:07:0005008:1108-77/005/2017-10	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.07.2017 по 30.08.2021 с 22.08.2016 по 30.08.2021	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРАЙМ СТАР", ИНН: 7736309591	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016 Соглашение от 01.07.2017 о смене стороны по договору аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016 Дополнительное соглашение №1 от 12.10.2017г. к договору аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016 Дополнительное соглашение №3 от 17.04.2019 к Договору аренды помещения, № 6/16-А, Выдан 22.08.2016	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	19.10.2012 00:00:00	
		номер государственной регистрации:	77-77-07/082/2012-794	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2012 по 31.12.2022 с даты начала аренды до 31.12.2022	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БУРГЕР РУС", ИНН: 7719723690	
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, № 15Д, Выдан 13.07.2012 Соглашение о внесении изменений в долгосрочный договор аренды от 13.07.2012 № 15Д, Выдан 01.06.2016 Дополнительное соглашение (к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д), Выдан 22.12.2016 Дополнительное соглашение от 10.10.2017 к долгосрочному договору аренды, № 15Д, Выдан 13.07.2012 Дополнительное соглашение, Выдан 20.11.2017 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды от 13.07.2012 №15Д, № 15Д, Выдан 01.01.2019 Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды №15Д от 13.07.2012, Выдан 29.06.2020	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 07216074704[illegible] Владелец: Росреестр Действителен с 04.03.2020 по 04.05.2021 М.П.	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 69 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (7/38)

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522

Кадастровый номер:	77:07:0005008:1108

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: [illegible] Владелец: Росреестр Действителен с 04.03.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (8/38)

Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

1 декабря 2020г. № КУВИ-002/2020-44571522

Кадастровый номер:	77:07:0005008:1108

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:400	Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: [illegible] Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021 М.П.	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 71 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (9/38)

Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-034163 от 12.05.2009 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного журнала 77-77-22
Договоры аренды
77-77-22/010/2009-531
Ядрышкина Н. В.

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 0 7 - 034163
(Номер договора)

12 05 2009
(Число) (Месяц) (Год)

77:07:0005008:103
(Кадастровый №)

71302580
(Условный №)

77:07:05008:103
(предыдущий кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем **"Арендодатель"**, в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г.Москвы Озеровой Татьяны Борисовны, действующего на основании Положения от имени Правительства Москвы и доверенности от 11.01.2009 № 33-И-6/9, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Акварель", именуемое в дальнейшем **"Арендатор"**, в лице генерального директора Василеги Андрея Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжениями префекта Западного административного округа г.Москвы от 06 июля 2007 г. № 822-РП (ДЗР от 20.07.2007г. Рег. № РД4-5209/7) "Об установлении обществу с ограниченной ответственностью "Акварель" права пользования земельным участком площадью 0,0875 га по адресу: ул. Барклая, вл. 10А" и от 22 сентября 2008 г. № 1317.1-РП (ДЗР от 22.10.2008г. Рег.№ РД4-3816/8), заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1.Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 878.5 (восемьсот семьдесят восемь целых и пять десятых) кв.м., кадастровый номер 77:07:0005008:103, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, улица Барклая, вл. 10А, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания кафе в составе: кафе, бильярдный зал, офисные помещения и торгово-развлекательный центр.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2.Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3.Границы Участка установлены в натуре (на местности) и идентифицированы на прилагаемом к Договору Плане границ земельного участка (Приложение №2) с поворотными точками.

План границ земельного Участка (Приложение №2) и План земельного Участка (Приложение №3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На земельном участке расположено трехэтажное здание.

Зеленые насаждения отсутствуют.

Категория земель: земли населенных пунктов.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1.Договор заключен сроком до 06.07.2032 года.

2.2.Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3.Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4.Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1.Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2.Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г.Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 72 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (10/38)

принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3.Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в приложении №1 к настоящему Договору. Приложение №1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4.Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5.Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Земельный *Участок* площадью 878,5 (восемьсот семьдесят восемь целых и пять десятых) кв.м. предоставляется с оплатой за право на заключение договора аренды.

4.1.1. Арендатор приобретает право на совершение сделок с правами аренды земельного участка при условии внесения платы за право на заключение договора аренды в полном объеме.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Не проводить работы по реконструкции помещений здания без разработанной и согласованной в установленном порядке градостроительной документации.

4.2.2. Содержать в надлежащем порядке *Участок* и прилегающую территорию.

4.2.3. По окончании срока аренды переоформить земельно-правовые отношения в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (11/38)

5.6.Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8.Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Главном управлении федеральной регистрационной службы по Москве в течение 5-ти рабочих дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать права соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15.Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке,
- в случае самовольного строительства.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4.Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 74 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (12/38)

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню). Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в размере не более 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производится по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы
№ 2 - План границ земельного участка
№ 3 - План земельного участка

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 75 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (13/38)

9

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью "Акварель"
Юридический адрес: 1153054, Россия, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 121309, г.Москва, улица Барклая, дом 10,стр.1
Почтовый адрес: 115054, Россия, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 121309, г.Москва, улица Барклая, дом 10А
ИНН 7705031674, КПП 770501001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7730062108, КПП 773001001 ОКПО 35267231 ОКВЭД 70.20.2
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810180020000190
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОАО «АК БАРС БАНК» г.Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810600000000508
БИК 044583001	БИК 044585508
Телефон 440-76-10	Телефон 449-68-50

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1.Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г. Москвы

_____ Т. Б. Озерова

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"

_____ А. О. Василега

М.П.

10

Приложение №1 к Договору аренды № М-07-034165 от "12" июля 2009 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-_____-___

Наименование арендатора:
Общество с ограниченной ответственностью "Акварель"

Адрес участка: **г. Москва, улица Барклая, вл. 10А**

Землеустроительное дело: 07002580

Кадастровый номер: **77:07:0005008:103**

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь Участка всего	кв.м.	878,5
1.2. Удельный показатель кадастровой стоимости земель по кадастровым кварталам и видам функционального использования земель	руб./кв.м.	53 229,93
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	46 762 493,5
1.4.Ставка арендной платы по виду функционального разрешенного использования земельного участка	%	1,5

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СОСТАВЛЯЕТ: руб./год **701 437,40**

Примечание:
1. Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 №273-ПП, прил.1, п.5, гр.3, кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 07.04.2009г. №77/501/09-2100, выданного Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве и Постановления Правительства Москвы от 16.12.2008 № 1155-ПП.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.
3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в размере не более 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 76 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (14/38)

11

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:						
ИНН 7705031674 **КПП 770501001** **Управление федерального казначейства по г. Москве** **(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)** **Расчетный счет № 40101810800000010041** **Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России,** **г. Москва 705**						
БИК 044583001 **Поле 101 платежного поручения 08** **Поля 104-110 и 24 платежного поручения:**						
071 111 05010 02 0001 120	**<45 268 595 000>**	0	0	0	0	0

Назначение платежа*: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года
ФЛС <М-хх-хxxxxx-xxx>.НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и ФЛС является строго обязательным!

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г. Москвы

_____ Т. Б. Озерова

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"

_____ А. О. Василега

М.П.

Приложение № 2
к М-07-034653
Кадастровый № 77:07:0005008:103

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ООО "АКВАРЕЛЬ"
По адресу : г. Москва, ул. Берзарина, 6с. 19А
Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ ?

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	ЮВ 41 27.7	29.307	
2-3	ЮЗ 47 16.4	29.407	
3-4	СЗ 37 0.0	31.554	772.985
4-5	СВ 51 20.4	2.881	
5-6	СВ 47 1.7	18.362	
6-7	СВ 66 3.3	2.183	
7-1	СВ 65 54.8	2.793	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 3783.5 КВ.М.

Начальник ТУ ЗАО _____ /Озерова Т.Б./
М.П.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (15/38)

13

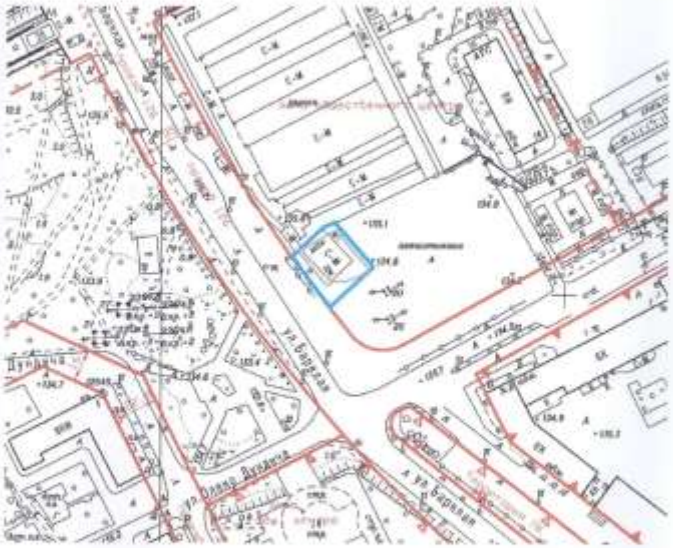
Приложение № __ к Договору
аренды № М-07-034853
от "22" мая 2007 г.

Департамент земельных ресурсов города Москвы

П Л А Н

земельного участка Общества с ограниченной ответственностью "Акварель"

по адресу: г.Москва, улица Барклая, вл. 10А Кадастровый № 77:07:0005008:103



Масштаб 1: 2000

Начальник ТУ ЗАО _____ / Т. Б. Озерова /

М.П.

ТУ ЗАО
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 13 листов
22 04 2009

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (16/38)

Дополнительное соглашение от 29.01.2021 г. к договору аренды земельного участка

Вх. от 02.02.2021

Учетный номер дополнительного соглашения № М-07-034163
от «03» 01 2021 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 12.05.2009 № М-07-034163

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности (бланк серии 77 АГ № 4910761), удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны 16.12.2020 (запись в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1187), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ», действующее в соответствии с Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ», зарегистрированными Банком России 03.09.2020 за № 4153, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Антипова Николая Николаевича (паспорт гражданина Российской Федерации 45 14 587993 выдан 09.06.2014 Отделением УФМС России по гор. Москве по району Аэропорт, код подразделения 770-013), действующего на основании доверенности от 22.12.2020 № 232/20, удостоверенной нотариусом города Москвы Барановской Людмилой Игоревной (запись в реестре за № 77/46-н/77-2020-24-228), с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании запроса Арендатора от 25.11.2020 вх. № 33-5-112802/20, в соответствии со ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости на нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0005008:1108 (запись в Едином государственном реестре недвижимости от 17.11.2020 № 77:07:0005008:1108-77/051/2020-3) права и обязанности по договору аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163 в полном объеме переходят к владельцам инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, с **17.11.2020**.

2. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29.11.2018 № 40557 Приложение по расчету арендной платы к договору аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163 изложить в редакции Приложения 1 «Арендная плата» к

2

настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163.

3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 12.05.2009 № М-07-034163.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ	**АРЕНДАТОР**
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»
Юридический адрес: 123112, г.Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1	Юридический адрес: 123001, г.Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
Почтовый адрес: 123112, г.Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1	Почтовый адрес: 123001, г.Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
ИНН 7705031674 КПП 770301001	ИНН 7728142469 КПП 770301001
ОКПО 16412348 ОКВЭД 84.11.21	ОКПО 95[illegible]541
Расчетный счет № 40201810445250000179	Расчетный счет № 40701810201850000518
ГУ Банка России по ЦФО	в АО «Альфа-Банк»
Лицевой счет № 03071110004502 84	Корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 044525000	БИК 044525593
Телефон (495) 777-77-77	Телефон (495) 797-31-52

7. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:	**От Арендатора:**
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы	Антипов Николай Николаевич (по доверенности)
С.Б. Смирнова	Н.Н. Антипов
м.п.	м.п.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 79 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (17/38)

Приложение 1 к дополнительному
соглашению № М-07-034163
от «29» 07 2021 г.
к договору аренды № М-07-034163
от 12.05.2009

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07-034163-____

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»

Адрес участка: г.Москва, ул.Барклая, вл.10А

Кадастровый номер 77:07:0005008:103

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	875
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка* с 01.01.2019	руб.	51 234 890
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата* с 17.11.2020	**руб.**	**768 523,35**

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1.Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)
ИНН 7705031674 КПП 770301001
Наименование Банка получателя: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве
БИК получателя 004525988
Счет банка получателя 40102810545370000003
Счет получателя 03100643000000017300
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 328 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС № М-07-034163-____, НДС не облагается.
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!
*реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы
_____ С.Б. Смирнова
м.п.

От Арендатора:
Антипов Николай Николаевич
(по доверенности)
_____ Н.Н. Антипов
м.п.

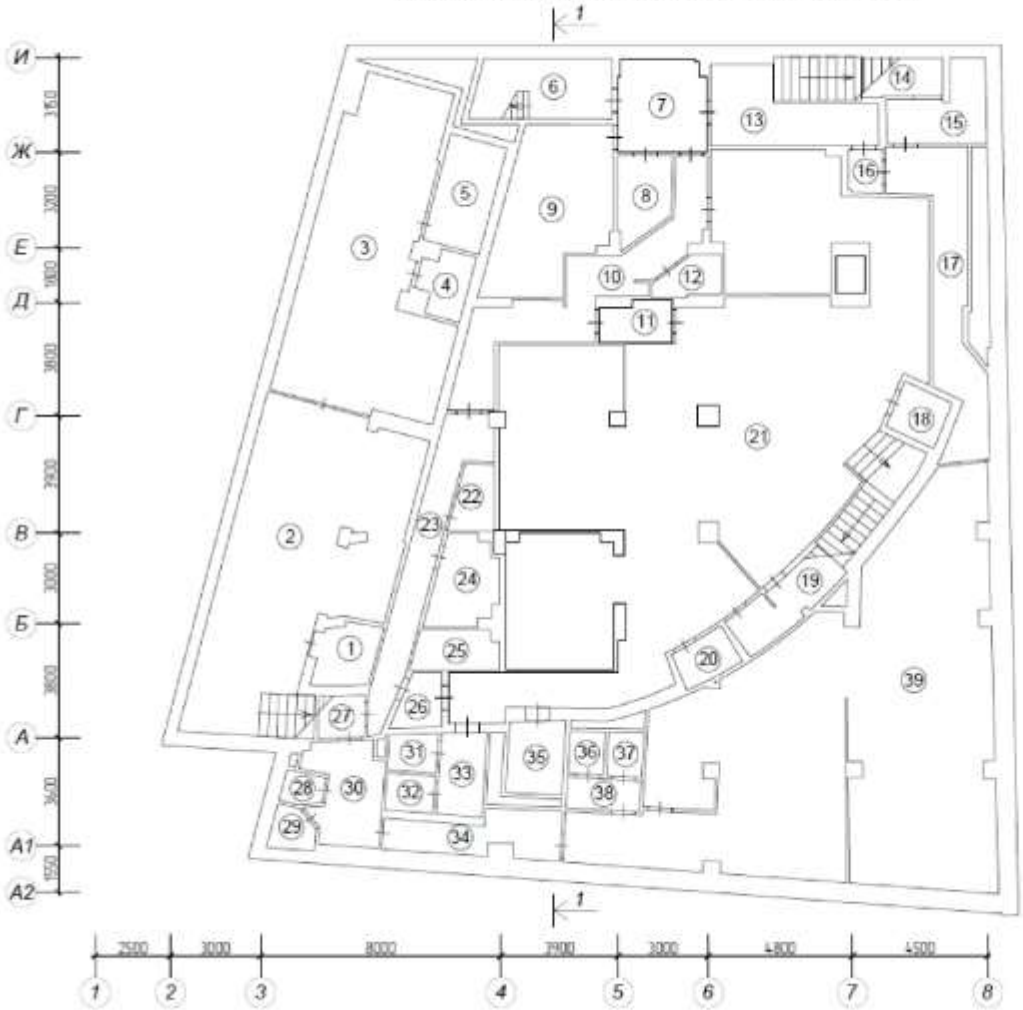
Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 80 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (18/38)

Поэтажный план и экспликация

Схема плана цокольного этажа (на основе М 1:200)



Экспликация помещений цокольного этажа

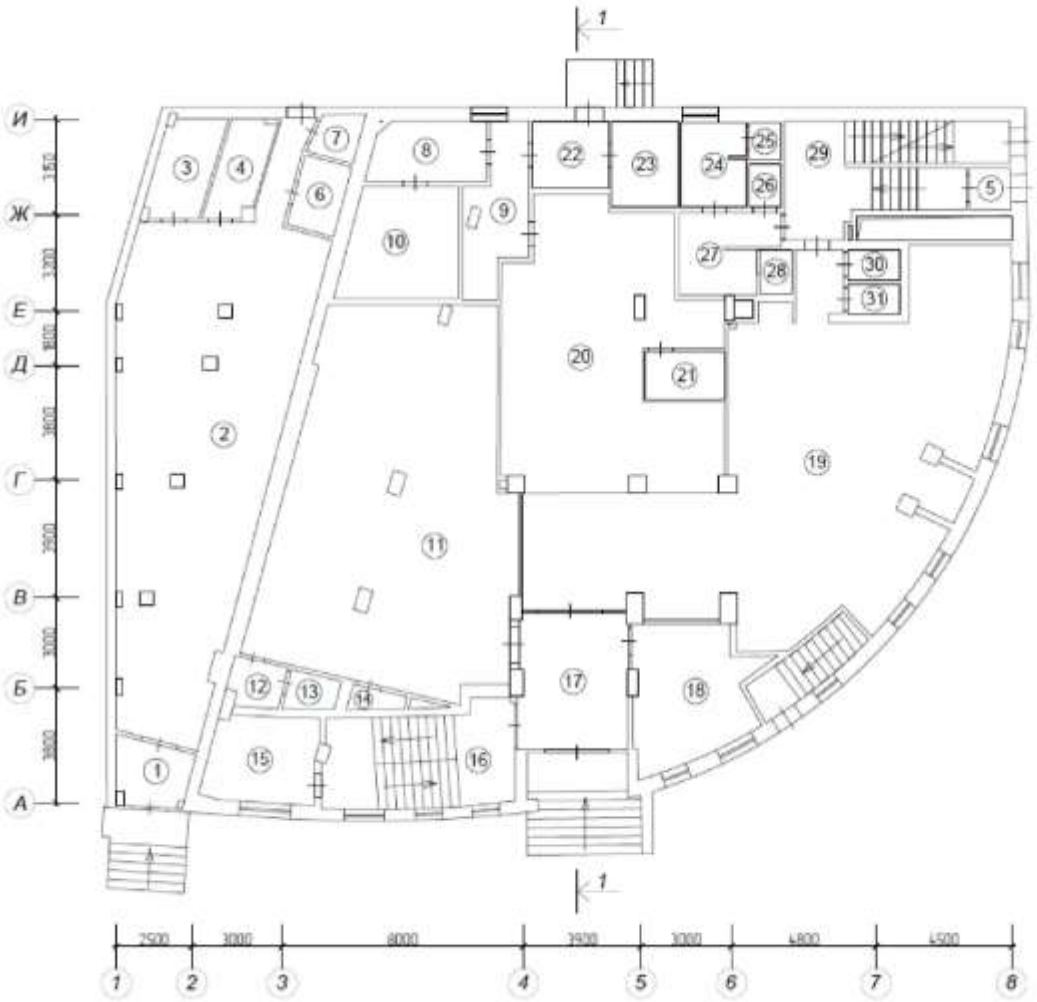
Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
Ц	1	Электрощитовая	4,2	
	2	Торговая	54,5	
	3	Торговая	44,9	
	4	Санузел	3,2	
	5	Подсобная	7,1	
	6	Тепловой узел	9,0	
	7	Коридор	9,1	
	8	Склад	4,7	
	9	Кухня	18,8	
	10	Коридор	17,1	
	11	Коридор	3,2	
	12	Подсобная	2,6	
	13	Коридор	10,7	
	14	Подсобная	3,4	
	15	Подсобная	6,6	
	16	Коридор	1,7	
	17	Коридор	15,4	
	18	Подсобная	2,8	
	19	Подсобная	5,9	
	20	Подсобная	2,7	
	21	Зал	181,7	
	22	Подсобная	2,8	
	23	Коридор	11,7	
	24	Подсобная	6,0	
	25	Подсобная	3,7	
	26	Подсобная	2,5	
	27	Коридор	2,2	
	28	Душевая	1,4	
	29	Санузел	1,9	
	30	Коридор	7,5	
	31	Санузел	2,0	
	32	Санузел	2,0	
	33	Санузел	4,2	
	34	Коридор	7,2	
	35	Подсобная	4,6	
	36	Санузел	1,7	
	37	Санузел	1,7	
	38	Санузел	2,5	
	39	Зал	111,6	
	40	Тепловой узел	7,0	
		Итого по цокольному этажу:	593,5	

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (19/38)

Схема плана первого этажа (на основе М 1:200)



Экспликация помещений первого этажа

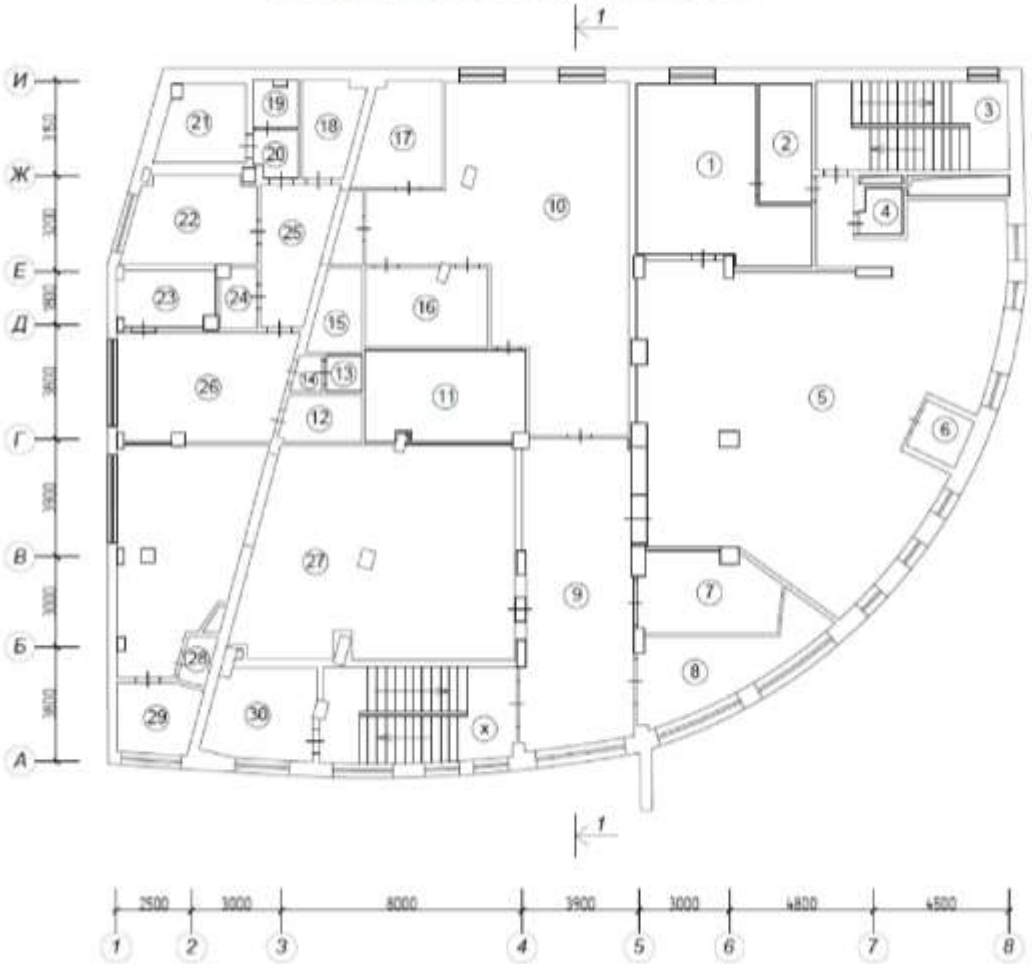
Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
1	1	Тамбур	4,9	
	2	Торговая	87,2	
	3	Склад	6,4	
	4	Склад	5,0	
	5	Тамбур	1,9	
	6	Подсобная	3,8	
	7	Санузел	2,2	
	8	Склад	7,5	
	9	Коридор	9,3	
	10	Склад	13,5	
	11	Зал	90,8	
	12	Подсобная	2,6	
	13	Санузел	2,0	
	14	Подсобная	1,2	
	15	Подсобная	10,2	
	16	Лестничная клетка	19,9	
	17	Коридор	16,3	
	18	Торговая	16,9	
	19	Торговая	132,7	
	20	Кухня	58,0	
	21	Кабинет	4,1	
	22	Коридор	5,6	
	23	Склад	6,3	
	24	Подсобная	5,9	
	25	Дешевая	1,3	
	26	Санузел	1,5	
	27	Коридор	7,8	
	28	Подсобная	1,5	
	29	Лестничная клетка	21,1	
	30	Санузел	1,8	
	31	Санузел	1,7	
		Итого по первому этажу:	550,9	

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (20/38)

Схема плана второго этажа (на основе М 1:200)



Экспликация помещений второго этажа

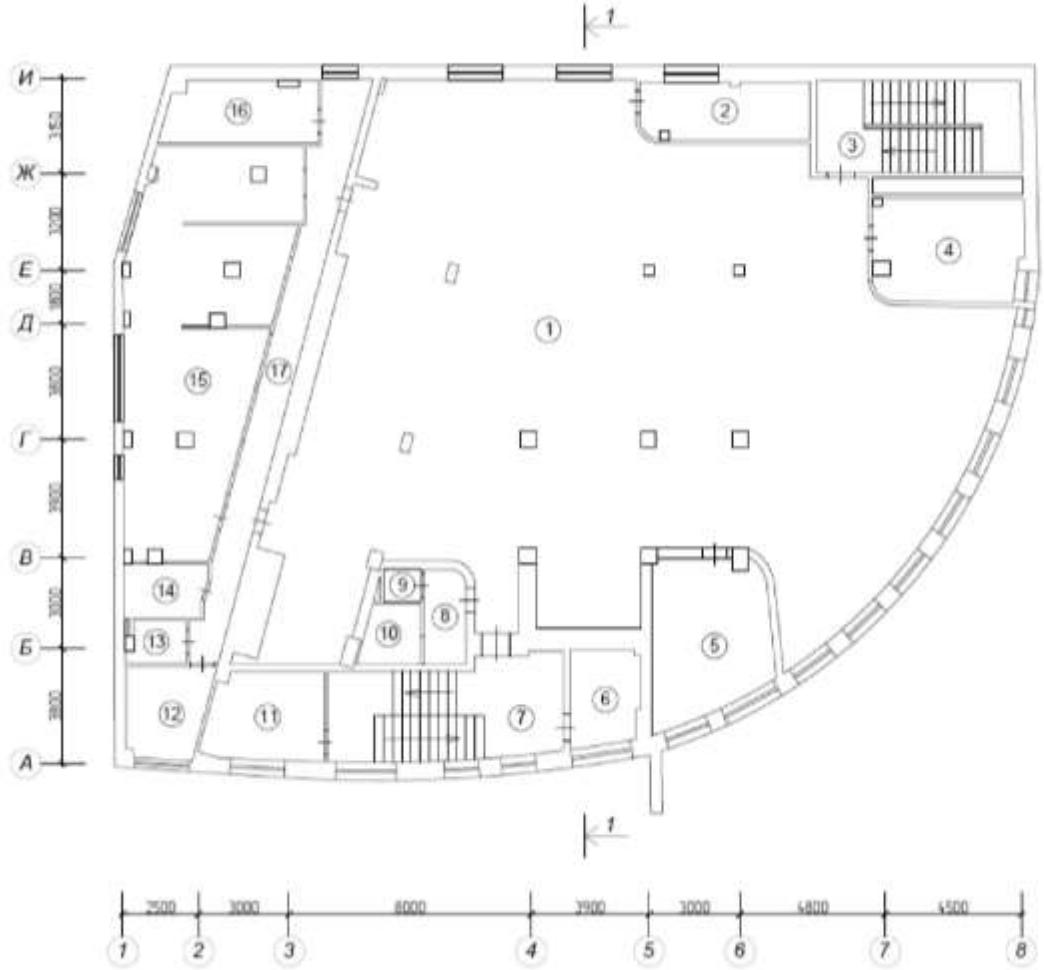
Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
2	1	Кухня	26,7	
	2	Подсобная	6,9	
	3	Лестничная клетка	18,9	
	4	Санузел	2,1	
	5	Зал	131,2	
	6	Кабинет	2,9	
	7	Торговая	11,7	
	8	Торговая	13,1	
	9	Коридор	37,2	
	10	Кабинет	66,7	
	11	Кабинет	16,0	
	12	Подсобная	4,1	
	13	Санузел	1,5	
	14	Санузел	1,1	
	15	Подсобная	4,1	
	16	Кабинет	10,5	
	17	Кабинет	9,4	
	18	Подсобная	5,7	
	19	Подсобная	2,3	
	20	Коридор	2,3	
	21	Подсобная	7,0	
	22	Кабинет	12,1	
	23	Кабинет	6,0	
	24	Коридор	2,1	
	25	Коридор	12,7	
	26	Коридор	20,3	
	27	Зал	90,8	
	28	Подсобная	1,5	
	29	Подсобная	6,1	
	30	Подсобная	10,5	
	31	Лестничная клетка	20,4	
		Итого по второму этажу:	563,9	

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (21/38)

Схема плана третьего этажа (на основе М 1:200)



Экспликация помещений третьего этажа

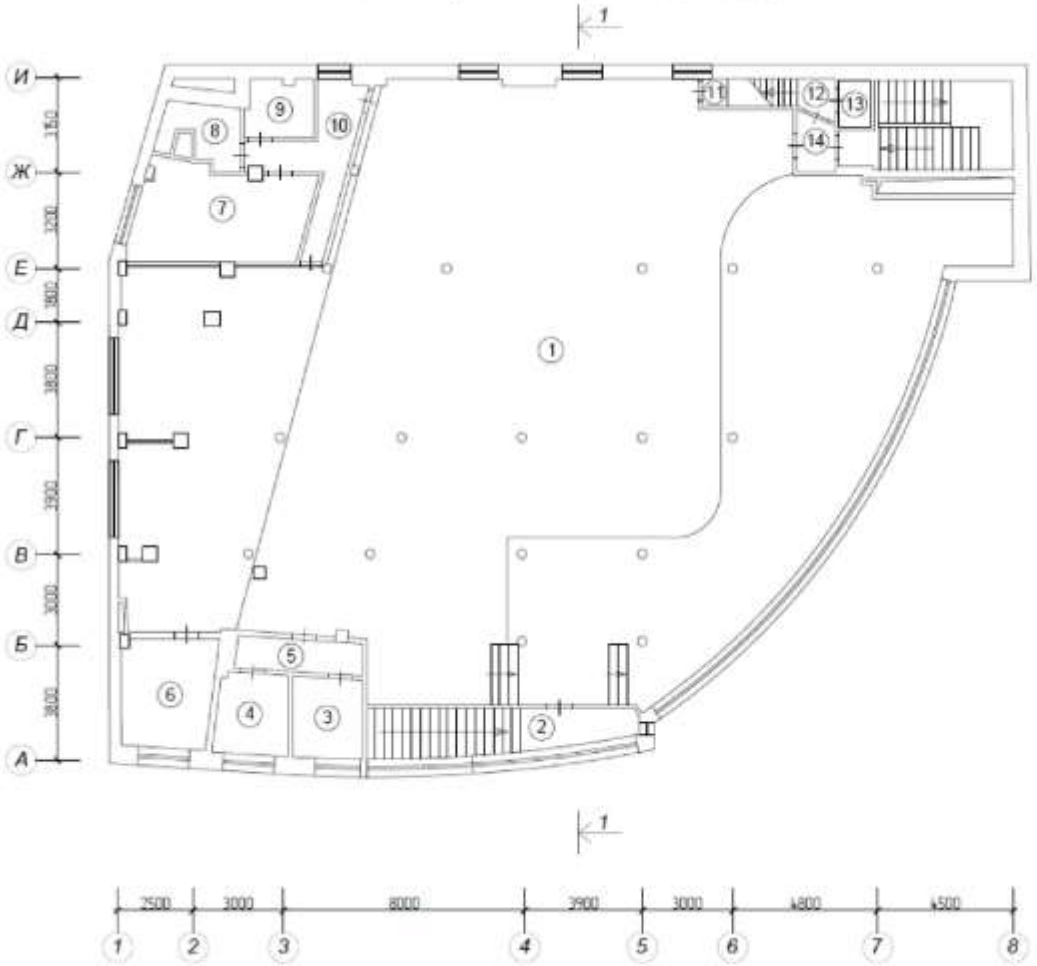
Этаж	№ комн	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
3	1	Зал	338,5	
	2	Кабинет	10,5	
	3	Лестничная клетка	20,5	
	4	Зал	16,3	
	5	Зал	19,4	
	6	Подсобная	7,1	
	7	Лестничная клетка	24,3	
	8	Санузел	4,3	
	9	Санузел	1,3	
	10	Санузел	3,7	
	11	Санузел	11,0	
	12	Подсобная	7,9	
	13	Санузел	2,6	
	14	Подсобная	4,8	
	15	Кухня	59,4	
	16	Склад	10,1	
	17	Коридор	22,2	
		Итого по третьему этажу:	563,9	

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 84 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (22/38)

Схема плана четвертого этажа (на основе М 1:200)



Экспликация помещений четвертого этажа

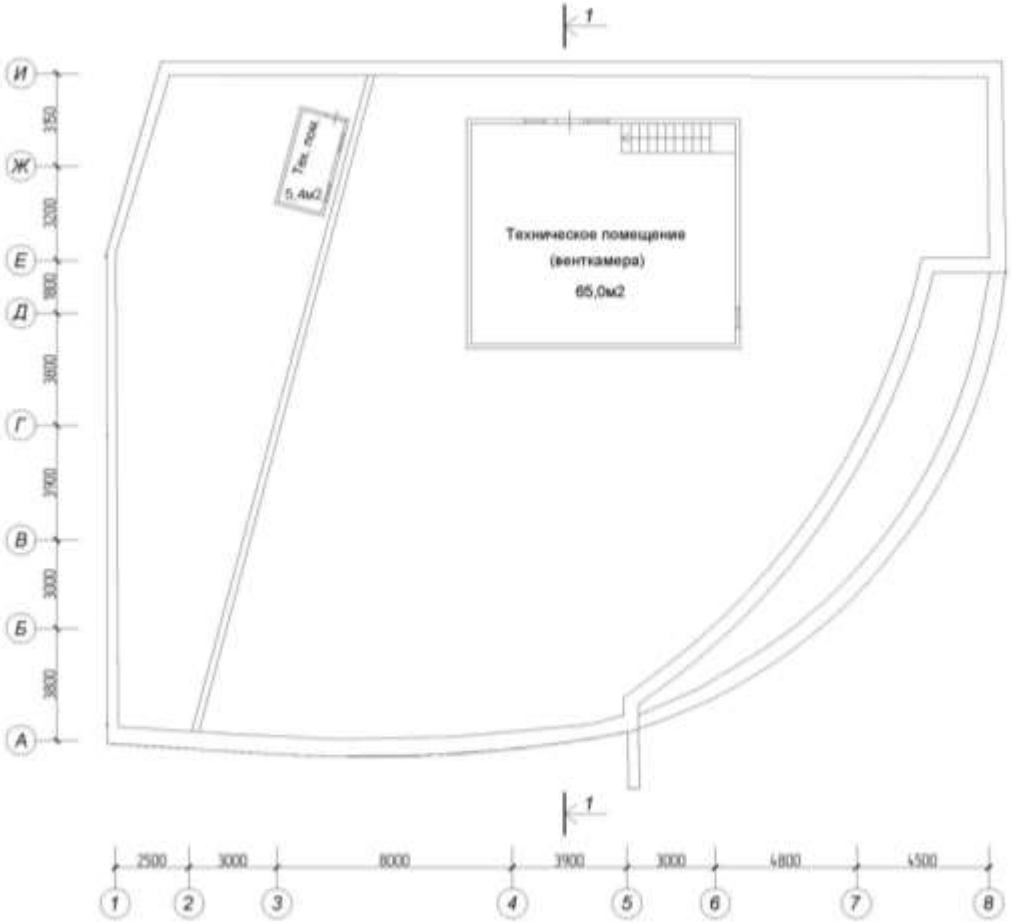
Этаж	№ комн.	Наименование помещений	Площадь кв.м	Примечание
4	1	Зал	444,4	
	2	Лестничная клетка	12,8	
	3	Санузел	6,2	
	4	Санузел	6,3	
	5	Коридор	4,5	
	6	Кабинет	10,9	
	7	Кухня	17,4	
	8	Подсобная	4,6	
	9	Подсобная	4,4	
	10	Коридор	8,6	
	11	Подсобная	0,8	
	12	Лестничная клетка	4,4	
	13	Подсобная	1,9	
	14	Коридор	2,2	
		Итого по четвертому этажу:	529,4	

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 85 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (23/38)

Схема плана кровли (на основе М 1:200)



Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 86 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (24/38)

Долгосрочный договор аренды нежилого помещения №15Д от 13.07.2012 г.

5

ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ № 15Д

город Москва **13 июля 2012 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Акварель», **именуемое в дальнейшем *«Арендодатель»* (ОГРН 1027739198508), в лице Генерального директора Оганова Артура Робертовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**

Общество с ограниченной ответственностью «РУС БУРГЕР» (ОГРН 1082468043756) именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Медового Дмитрия, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Помещение.

1.1.1. **Арендодатель** обязуется предоставить **Арендатору** нежилое **Помещение** (далее по тексту *«Помещение»*), находящееся в **Здании** (*«Торговый Центр»*), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Барклая, д. 10А (далее по тексту *«Здание»*), а **Арендатор** обязуется принять **Помещение**. **Помещение** предоставляется **Арендатору** за плату во временное пользование. **Арендатор** обязуется выплачивать за **Помещение** арендную плату, предусмотренную в настоящем **Договоре** (далее по тексту *«Арендная Плата»*).
Предоставление Помещения в аренду по настоящему Договору не предполагает и не влечет передачу права собственности на него.

1.1.2. Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серия 77 АН №192584 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве «31» марта 2011 года, (собственник – ООО «Акварель», объект права – нежилое здание площадью 2801,6 кв.м. по адресу: Россия, г. Москва, ул. Барклая, 10 «А»)..

1.1.3. Помещение **находится на 1 (первом) этаже** Здания. **Общая площадь** Помещения составляет 270,2 (двести семьдесят целых две десятых) квадратных метров.
Расположение Помещения указано в плане (Помещение 8), являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору. В случае, если после производства отделочных работ Арендатором площадь помещения сократилась, для расчета всех арендных платежей применяется площадь, зафиксированная Сторонами в Акте приема-передачи.

1.1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора **Помещение** свободно от любых прав третьих лиц: не продано, не сдано в аренду, не арестовано, не является предметом исков третьих лиц. Здание является предметом залога по договору ипотеки (залогу недвижимости) № 2011-69/з-2 от 14 ноября 2011г., заключенному между АКБ «АК БАРС БАНК» (ОАО) и ООО «Акварель». Арендодатель обязуется предоставить Арендатору письмо- согласие банка – залогодержателя на заключение настоящего договора на согласованных сторонами условиях.

1.1.5. **Помещение** сдается для использования в розничной торговой деятельности **Арендатора** в сфере организации предприятия быстрого питания «Burger King» (далее по тексту **«Торговый Профиль»**), а также в складских и административных целях, связанных с такой розничной торговой деятельностью (далее по тексту ***«Разрешенное Использование»***).

1.1.6. **Арендатор** обязан использовать **Помещение** лишь для целей **Разрешенного Использования** в соответствии с **Торговым Профилем**, предусмотренным настоящим **Договором** и не изменять **Торговый Профиль** без предварительного письменного согласия **Арендодателя**. **Помещение** не может использоваться ни для каких незаконных целей или в нарушение законодательства Российской Федерации или постановлений каких-либо государственных и муниципальных органов. **Арендатор** строго соблюдает и обеспечивает строгое соблюдение всеми пользователями **Арендатора** (как они определены ниже) всего законодательства Российской Федерации (включая, среди прочего, законы и постановления в отношении лицензирования и осуществления коммерческой деятельности **Арендатора**, правила и положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности клиентов, противопожарной безопасности, установленных правил Миграционной службы о привлечении ИРС, природоохранных правил и общих правил общественного порядка), которое в любое время применимо к Торговому Центру, **Зданию**, Общим Площадям, прилегающей к **Зданию** территории, **Помещению** и к коммерческой деятельности **Арендатора**. **Арендатор** несет исключительную ответственность за получение и поддержание в силе любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения коммерческой деятельности **Арендатора**. В контексте настоящего **Договора** термин ***«Пользователи Арендатора»*** означает, в совокупности, **Арендатора**, его собственников, участников или акционеров, его директоров, должностных лиц и работников, его представителей и агентов и его поставщиков.

1.2. **Передача Помещения.** На момент подписания договора помещение передано Арендатору по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи является неотъемлемым приложением к настоящему Договору..

1.3. **Телекоммуникационные услуги.** Настоящий **Договор** не регламентирует предоставление **Арендатору** телекоммуникационных услуг. **Арендатор** самостоятельно заключает договор с согласованной с **Арендодателем** компанией-поставщиком телекоммуникационных услуг в **Здании**, в отношении установки и использования телефонных линий в **Помещении**. **Арендатор** самостоятельно оплачивает все счета и расходы, связанные с установкой, использованием и эксплуатацией таких телефонных линий в течение срока аренды по настоящему **Договору** (далее по тексту ***«Срок Аренды»***).

2. Срок Аренды

2.1. **Срок Аренды.** Настоящий договор действует с **Даты Начала Аренды** согласно п. 1.2. Договора, которая совпадает с датой подписания **Акта приема передачи** (далее по тексту – «Дата Начала Аренды») и действует в течение 5 (пяти) лет с даты государственной регистрации настоящего Договора. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право на продление/заключение нового договора аренды.

2.2. Процедура государственной регистрации Долгосрочного Договора аренды осуществляется силами Арендатора. Арендодатель и Арендатор обязуются не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Долгосрочного Договора аренды подготовить комплект документов, необходимых для государственной регистрации права аренды, и подать данные документы для регистрации Долгосрочного договора аренды.
Все расходы по государственной регистрации Долгосрочного договора несет Арендатор.

2.3. Расходы по государственной регистрации дополнительных соглашений (изменений) к Долгосрочному договору аренды несет Сторона – инициатор таких изменений. В случае если на заключении дополнительного соглашения настаивают обе Стороны, расходы по государственной регистрации они несут в равном размере.

3. Платежи и расчеты по настоящему Договору

3.1. **Арендная плата. Арендная плата** по настоящему **Договору** (далее по тексту ***«Арендная Плата»***) складывается из **Базовой Арендной Платы** (п. 3.2. настоящего **Договора**), операционных (эксплуатационных) расходов и коммунальных (дополнительных) платежей (п. 3.3. настоящего **Договора**).

3.1.2. В случае уменьшения общей площади Помещения, за счет внутренней перепланировки, произведенной Арендатором, размер площади Помещения, установленный настоящим Договором, для расчета величины ***Арендной Платы***, корректировке не подлежит.

3.2. Базовая Арендная Плата.

3.2.1 Арендная плата за все помещение составляет **60 000 (Шестьдесят тысяч) условных единиц** в месяц, включая НДС по ставке 18% (Восемнадцать) процентов. Стоимость операционных услуг финансовых организаций включена в Базовую Арендную плату.

3.2.2. В случае если **Арендатор** после прекращения или расторжения настоящего **Договора** будет продолжать занимать **Помещение** полностью или частично, **Арендатор** будет обязан платить за этот период **Арендодателю Базовую Арендную Плату**, в сумме, предусмотренной в п. 3.2.1. настоящего **Договора**.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 87 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (25/38)

1.2.3 Размер Базовой арендной платы может быть изменен Арендодателем в течение срока аренды по настоящему Договору не чаще одного раза в год не более чем на 5% (пять процентов) от действующей на момент изменения арендной платы, о чем Арендодатель должен письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за один месяц.

1.3. Коммунальные (дополнительные) платежи

1.3.1. **Арендатор** оплачивает **Арендодателю** денежные средства за фактические затраты по коммунальным услугам, основываясь на показаниях счетчиков, водоснабжение и теплоснабжение **Помещения** пропорционально занимаемой площади к общей площади **Комплекса.** Оплата производится в течение 5 (Пяти) банковских дней, с даты получения счета от **Арендодателя.**

1.3.2. В случае увеличения тарифов на коммунальные услуги уполномоченными организациями **Арендодатель** пропорционально увеличивает размер **Коммунальных (дополнительных) платежей**, уведомив об этом **Арендатора** путем предоставления заверенных копий подтверждающих документов об увеличении тарифов от снабжающих организаций.

1.3.3. Неуплата или несвоевременная уплата **Арендатором Коммунальных (дополнительных) платежей** по настоящему **Договору** влечет для **Арендатора** такую же ответственность, как и неуплата или несвоевременная уплата **Базовой Арендной Платы**.

1.4. Порядок уплаты Базовой Арендной Платы.

1.4.1. В срок, не позднее пяти банковских дней с **Даты Начала Аренды**, Арендатор обязуется выплатить **Арендодателю Обеспечительный взнос** в размере **60 000 (Шестьдесят тысяч) условных единиц**, в том числе НДС 18% (далее по тексту **«Обеспечительный взнос»**) в качестве обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором. **Обеспечительный взнос** возвращается Арендодателем Арендатору, после проведения сверки взаимных обязательств по окончании действия Договора, но не позднее 10 (десять) банковских дней с даты подписания Сторонами **Акта возврата помещения**.

1.4.2. **Арендная Плата** вносится за каждый месяц **Срока Аренды** ежемесячно, на основании счетов, выставляемых Арендодателем, не позднее 10 календарного числа оплачиваемого месяца.

1.4.3. **Арендная Плата,** а также все другие суммы, подлежащие выплате **Арендодателю** по настоящему Договору, перечисляются **Арендатором** на расчетный счет **Арендодателя**, указанный в разделе 12 настоящего **Договора.**

1.4.4. Обязательство **Арендатора** по уплате **Арендной Платы** считается исполненным с даты поступления денежных средств на счет Арендодателя.

1.4.5. В тексте настоящего **Договора**, если иное не предусмотрено **Сторонами**, одна условная единица равна рублевому эквиваленту одного доллара США, по курсу ЦБ РФ на дату соответствующего платежа.

1.4.6. В случае приостановления деятельности **Арендатора** по распоряжению государственного или муниципального компетентных органов, **Арендатор** не освобождается от осуществления всех платежей, установленных настоящим **Договором**. При этом Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор, уведомив об этом Арендодателя, со всеми последствиями, предусмотренными п. 8.2.2. настоящего Договора.

Такая приостановка не может длиться более, чем 20 рабочих дней, в течение которых Арендатор обязан возобновить торговую деятельность. В противном случае Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий договор, о чем уведомит Арендатора через 10 рабочих дней после приостановления его деятельности и за 10 (Десять) дней до даты расторжения.

1.5. Операционные расходы.

1.5.1. **Арендодатель** предоставляет следующие коммунальные и операционные услуги на **Площадях** общего пользования и прилегающей территории:

а. общеобменную вентиляцию с подогревом воздуха в зимний период 21 °С и охлаждением на 5-7 °С в жаркое время летнего периода, сезонное отопление;
б. канализацию;
в. горячее и холодное водоснабжение в объемах, достаточных для нормального функционирования технологического оборудования Арендатора, газоснабжение в объемах, достаточных для нормальной эксплуатации 2-х бройлеров и фритюрницы общей мощностью 62,1 кВт (10 куб. м./час), электрическую мощность не более 46 кВт;
г. аварийное освещение, наружное освещение;
д. пожарохозяйственный водопровод, систему громкоговорящей связи;
е. организацию мероприятий по обеспечению режима безопасности в Комплексе, в том числе: видеонаблюдение, обеспечение безопасности на Площадях общего пользования;
ж. техническое обслуживание инженерных систем и оборудования, обеспечивающих предоставление эксплуатационных услуг в Здании Комплекса согласно Актам разграничения ответственности;
з. комплексную уборку Площадей общего пользования и прилегающей территории, вывоз снега, обработку территории реагентами в зимний период, поливку стоянок, тротуаров и газонов в летний период;
и. общее администрирование;
к. оплату всех необходимых платежей (арендную плату за земельный участок, относящийся к Комплексу, экологические платежи и т.д.);
л. расходы по страхованию офисного здания и гражданской ответственности;
м. налог на имущество;
н. дератизацию, дезинфекцию, дезинсекцию.

Технические условия передаваемого Помещения будут определены Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.5.2. В случае изменения операционных затрат, в том числе тарифов на коммунальные услуги уполномоченными организациями, Арендодатель вправе в одностороннем порядке, после документального подтверждения, изменить стоимость Операционных услуг пропорционально соответствующим изменениям, предоставив копии подтверждающих изменение тарифов документов от снабжающих организаций.

1.5.3. Неуплата или несвоевременная уплата Арендатором операционных расходов и невозмещение или несвоевременное возмещение коммунальных (дополнительных) платежей влечет для Арендатора такую же ответственность, как и неуплата или несвоевременная уплата Базовой Арендной Платы.

1.6. Обеспечительный взнос.

1.6.1. В соответствии с условиями Краткосрочного договора аренды № 15 от 01 мая 2012 г. сумма Обеспечительного взноса в рублях в сумме эквивалентной 60 000 (шестьдесят тысяч) условных единиц, включая НДС, засчитывается Арендодателем в счет уплаты суммы Обеспечительного взноса по настоящему Договору Аренды.

1.6.2. Обеспечительный взнос в размере **60 000 (Шестьдесят тысяч) условных единиц**, в том числе НДС 18% (далее по тексту ***«Обеспечительный Взнос»***), с ***Даты Начала Аренды*** начинает обеспечивать исполнение обязательств **Арендатора** по настоящему **Договору**. **Обеспечительный взнос** обеспечивает исполнение обязательств **Арендатора** по настоящему **Договору**. По истечении срока действия Договора или досрочного его расторжения по инициативе Арендодателя или отказа уполномоченного органа произвести государственную регистрацию **Договора, Арендодатель** обязуется вернуть **Обеспечительный Взнос**. В случае изменения ставки **Арендной Платы** перерасчет **Обеспечительного Взноса** производиться не будет. В случае изменения площади помещения, занимаемого Арендатором, после подписания **Акта приема-передачи** и внесения соответствующего изменения в настоящий Договор - обеспечительный взнос подлежит перерасчету и Стороны обязуются произвести расчеты, связанные с подобным изменением, в течение 5 (пяти) банковских дней с даты такого перерасчета, зафиксированного **Дополнительным соглашением Сторон**.

1.6.3. В случае если **Арендатор** задерживает выплату **Арендной Платы** более чем на 10 дней от срока, установленного Договором либо нанесет ущерб **Зданию, Помещениям**, площадям **Здания**, не предназначенным для сдачи в аренду (далее по тексту ***«Общие Площади»***), автостоянке, территории, прилегающей к **Зданию**, либо иным образом причинит убытки **Арендодателю**, что будет подтверждено двусторонним актом, подписанным обеими Сторонами, либо заключением независимой экспертизы или актом компетентного органа, или если **Арендатор** задерживает выплату эксплуатационных услуг более чем на 5 дней от в срока, установленного Договором или нарушит другие положения настоящего **Договора**, **Арендодатель,** предварительно не менее чем за 3 дня уведомив **Арендатора** в письменной форме, удерживает из суммы **Обеспечительного Взноса** соответствующие суммы задолженности, компенсации, штрафов, пеней и т.д., за исключением случаев, когда размер удерживаемой суммы, необходимой для возмещения ущерба, подлежит совместной оценке **Сторон** и отражению в соответствующем двустороннем акте. В каждом случае удержания

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 88 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (26/38)

из суммы **Обеспечительного Взноса, Арендатор** обязан восстановить **Обеспечительный Взнос** в его первоначальном размере в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты соответствующего уведомления **Арендатора Арендодателем**.

3.6.4. В случае надлежащего исполнения **Арендатором** своих обязательств по настоящему **Договору Обеспечительный взнос** возвращается Арендодателем Арендатору, после проведения сверки взаимных обязательств по окончании действия Договора, но не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты подписания Сторонами **Акта возврата помещения**.

3.7. Порядок использования платежей.

В случае недостаточности суммы **Обеспечительного Взноса** для удовлетворения требований **Арендодателя**, требования **Арендодателя** удовлетворяются из сумм платежей **Арендатора** по настоящему **Договору** в следующем порядке:

1. компенсация любых убытков или повреждений Торгового Центра по вине **Арендатора**, что подтверждено двусторонним актом, подписанным Сторонами либо заключением независимой экспертизы, или актом компетентного органа;
2. возмещение **Арендодателю** любых документально подтвержденных расходов, понесенных **Арендодателем** в ходе принудительного осуществления его прав по настоящему **Договору**;
3. возмещение **Арендодателю** любых документально подтвержденных расходов, понесенных в ходе ремонта или обслуживания арендуемого **Помещения** от имени **Арендатора** или вывоза имущества **Арендатора** из **Помещения**;
4. любые штрафы или пени за просрочку;
5. просроченные Операционные расходы или Коммунальные (дополнительные) платежи;
6. просроченная **Базовая Арендная Плата**; а также
7. восполнение **Обеспечительного Взноса**.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1 Права Арендодателя.

4.1.1. **Арендодатель** имеет право, предварительно уведомив **Арендатора и в присутствии уполномоченного представителя Арендатора**, входить в **Помещение** с целью осуществления контроля за его состоянием, а так же контроля за соблюдением **Арендатором** условий настоящего **Договора**.

4.1.2. **Арендодатель** и/или **Управляющая Компания** имеет право без предварительного уведомления **Арендатора** входить в **Помещение** в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем либо совершение незаконных действий с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

4.1.3. **Арендодатель** по согласованию с Арендатором имеет право использовать торговое наименование **Арендатора** в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах **Арендодателя**.

4.1.4. **Арендодатель** имеет право увеличивать, уменьшить или изменять размер, высоту, количество этажей, планировку и декор **Здания, Общих Площадей** или иных мест, которые в настоящее время составляют или в любое время впоследствии могут составлять часть Торгового Центра. В частности, **Арендодатель** вправе использовать или украшать любые пустые стены Торгового Центра, выходящие на **Общие Площади**, при условии, что такие стены не ограждают **Помещение** и указанные действия Арендодателя не мешают деятельности Арендатора.

4.1.5. Произведенные **Арендатором** неотделимые улучшения **Помещения**, вне зависимости от того, осуществлены они с согласия **Арендодателя** или без него, становятся собственностью **Арендодателя** при передаче **Помещения** от **Арендатора Арендодателю**.

4.1.6. Если **Арендатор** не представляет **Арендодателю** по его письменному запросу требующиеся по настоящему Договору и в соответствии с действующим законодательством РФ документы к **Дате Начала Аренды, Арендодатель** вправе запретить **Арендатору** начать его коммерческую деятельность в арендуемом **Помещении** до представления таких требующихся документов **Арендодателю**. Кроме того, за каждый день такой задержки начала коммерческой деятельности **Арендатор** выплачивает **Арендодателю** пени, указанные в настоящем **Договоре**.

4.1.7. В случае одноразовой просрочки платежей по настоящему договору более чем на 10 (десять) банковских дней, а также их систематических задержек по настоящему **Договору** со стороны **Арендатора, Арендодатель** в дополнение к иным правам, предусмотренным настоящим **Договором**, вправе, предварительно уведомив Арендатора и предоставив ему разумный срок для исполнения обязательства, (а) прекратить подачу электроэнергии и/или иных коммунальных услуг в **Помещение** до полного внесения всех пеней и штрафов за просрочку, оговоренных настоящим **Договором**, а также всех иных применимых сумм, причитающихся с **Арендатора** по настоящему **Договору** и полного восстановления **Обеспечительного взноса**; (б) отказаться допустить **Арендатора в Помещение.** В настоящем **Договоре** термин ***«Систематические задержки»*** означает 2 (Две) и более просрочек подряд по уплате причитающихся **Арендодателю** сумм более чем на 5 (Пять) банковских дней в течение годового периода.

4.1.8. Если **Арендатор** (а) не открывает полностью снабженное товарами и персоналом **Помещение** для коммерческой деятельности в **Дату Начала Аренды**, (б) прекращает осуществлять или вести коммерческую деятельность в своем **Помещении** в течение **Срока Аренды, Арендодатель** имеет право на взыскание штрафа в дополнение к **Базовой Арендной Плате** в сумме рублевого эквивалента 100 (Сто) условных единиц за каждый случай такого несоблюдения, остановки или прекращения коммерческой деятельности, кроме случаев, согласованных с **Арендодателем**.

4.1.9. **Арендодатель** вправе потребовать от **Арендатора** отчёт по товарообороту в арендуемом **Помещении**, а **Арендатор** обязан представить **Арендодателю** требуемые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса.

4.2. Обязанности Арендодателя.

4.2.1. **Арендодатель** обязуется передать **Арендатору Помещение**, а **Арендатор** обязуется принять **Помещение** в соответствии с условиями настоящего **Договора**.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Права Арендатора.

5.1.1. В случае выполнения всех обязательств по настоящему **Договору Арендатор** по праву беспрепятственно занимает и использует **Помещение**, а также осуществляет все иные права **Арендатора** по настоящему **Договору** в течение **Срока Аренды** без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны **Арендодателя**.

5.1.2. **Арендатор** имеет право вместе с **Арендодателем** и третьими лицами, уполномоченными им, подсоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие **Помещение** в объеме согласованного с **Арендодателем** проекта с определением мест присоединения и составлением Актов разграничения ответственности, но без права делать это за пределами **Помещения.**

5.1.3. **Арендатор** имеет право в течение **Срока Аренды** использовать совместно со всеми иными арендаторами и посетителями **Здания, Общие Площади Здания** в целях, для которых они предназначаются.

5.1.4. **Арендатор** имеет право использовать торговое наименование **Арендодателя** в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах. В случае проведения **Арендатором** рекламной компании своего магазина, расположенного в арендуемом **Помещении** Торгового Центра, либо товаров (услуг), предоставляемых в **Помещении, Арендатор** обязан разместить на каждом рекламном носителе, используемым в его рекламной компании, название Торгового Центра, а также его адрес.

5.2. Обязанности Арендатора.

5.2.1. **Арендатор** обязуется предоставить **Арендодателю** нотариально заверенные копии страховых полисов, требующихся в соответствии с п. 9.2. настоящего **Договора. Арендатор** представляет **Арендодателю** подлинники страховых полисов для ознакомления до **Даты Начала Аренды** по настоящему **Договору** и, после **Даты Начала Аренды**, представляет доказательства поддержания таких страховых полисов по письменному запросу **Арендодателя**. Вне зависимости от наличия какого-либо страхового полиса, приобретенного **Арендатором** в соответствии с условиями настоящего **Договора, Арендатор** отвечает за **Помещение**, а также имущества, в любое время находящееся в **Помещении**.

5.2.2. **Арендатор** обязуется выплачивать Базовую **Арендную Плату** и иные платежи на условиях и в размере, предусмотренных статьей 3 настоящего **Договора**.

5.2.3. **Арендатор** обязуется содержать **Помещение** в исправном рабочем состоянии и производить за свой счет текущий ремонт **Помещения** и его отделки. Если **Арендатор** не содержит

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 89 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (27/38)

Помещение в исправном рабочем состоянии или если в разумный срок, который в любом случае не может превышать 21 (Двадцать один) календарный день с того момента, когда **Арендатору** стало известно о необходимости осуществления ремонта, **Арендатор** не осуществит необходимый ремонт, **Арендодатель** вправе по своему усмотрению осуществить необходимый ремонт за счет **Арендатора**.

5.2.4. **Арендатор** обязуется постоянно и без перерывов: (а) вести коммерческую деятельность в **Помещении** в соответствии с общепринятыми нормами делового оборота и деловой этики в целях **Разрешенного Использования**; (б) содержать в **Помещении** достаточное количество работников для обеспечения максимального объема коммерческой деятельности и во избежание очередей; (в) хорошо освещать внутреннее пространство **Помещения** и все вывески, имеющие отношение к **Помещениям**, в течение обычных рабочих часов; (г) содержать **Помещение**, все вывески, имеющие отношение к **Помещению**, товары, обстановку, торговое оборудование и иное имущество, расположенное в **Помещении**, в надлежащем санитарном и техническом состоянии.

5.2.5. В случае несогласования с Арендодателем изменений торгового профиля и/или ассортиментного перечня продукции Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере рублевого эквивалента 500 (Пятьсот) условных единиц.

5.2.6. **Арендатор** обязуется не вносить в **Здание** а) наркотические средства, б) психотропные вещества, в) ядовитые вещества, не являющиеся наркотическими или психотропными, но опасные для жизни и здоровья людей, г) радиоактивные предметы, д) огнестрельное оружие, е) взрывчатые вещества, ж) любые иные предметы и материалы, которые могут быть опасны для здоровья или окружающей среды.

5.2.7. **Арендатор** за свой счет устанавливает и содержит в надлежащем состоянии внешнюю витрину **Помещения**, а также конструкции, обеспечивающие закрытие доступа в **Помещение**.

5.2.8. **Арендатор** за свой счет вывешивает, содержит в надлежащем состоянии и освещает соответствующие вывески на внешней витрине **Помещения**. **Арендатор** письменно согласует с **Арендодателем** размер, вид, характер и расположение таких вывесок.

5.2.9. В стоимость аренды входит размещение информационной вывески на фасаде Здания размером 11х0,9 м. Расположение иных рекламных и информационных носителей **Арендатора** на фасаде Здания оформляется дополнительным соглашением между Сторонами.

Арендатор обязан согласовать конструктивную и информационную составляющие рекламной конструкции со всеми компетентными организациями в соответствии с действующим законодательством РФ и г. Москвы и нести за техническое состояние рекламной конструкции административную и уголовную ответственность.

5.2.10. **Арендатор** обязуется не производить какие-либо изменения или модификации структурных компонентов **Помещения**, а также неотделимые улучшения **Помещения** без предварительного письменного согласия **Арендодателя**.

5.2.11. **Арендатор** обязуется не переуступать и не закладывать свои права и обязанности по настоящему **Договору**, а также не сдавать **Помещение** в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

5.2.12. **Арендатор** обязуется незамедлительно информировать **Арендодателя** о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и пр., а также обо всем, что может ущемить интересы **Арендодателя** или привести к временному или постоянному закрытию **Помещения**.

5.2.13. **Арендатор** обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней после истечения **Срока Аренды**: (а) освободить и передать **Помещение Арендодателю** в том же состоянии, в котором **Арендатор** первоначально принял **Помещение**, за исключением нормального износа; (б) вывезти все свои товары, имущество и отделимые улучшения или модификации из **Помещения**.

5.2.14. В отношении любых товаров или иного имущества **Арендатора** и/или любых отделимых улучшений, которые не вывозятся **Арендатором** по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента окончания **Срока Аренды**, **Арендодатель** вправе, предварительно уведомив Арендатора, удалить такое имущество и хранить его, не отвечая перед **Арендатором** за его утрату. Все документально подтвержденные расходы, понесенные **Арендодателем** в ходе такого удаления и хранения, подлежат возмещению **Арендатором**.

5.2.15. **Арендатор** обязуется соблюдать и обеспечивать соблюдение каждым работником **Арендатора** правил для **Арендаторов** Торгового Центра (далее по тексту ***«Правила для Арендаторов»***). **Правила для Арендаторов** регулируют, среди прочего, график работы Торгового Центра, порядок эксплуатации Торгового Центра и использования **Здания**, **Общих Площадей Здания** и территорий, прилегающих к **Зданию**. Арендодатель имеет право вносить поправки в Правила для Арендаторов Торгового Центра, но обязательным является предварительное письменное уведомление Арендатора о таких поправках.

5.2.16. **Арендатор** самостоятельно строит свои взаимоотношения с государственными органами и отвечает перед последними за соблюдение норм действующего законодательства, правила и положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности клиентов, за невыполнение требований миграционной службы по привлечению и использованию ИРС и противопожарной безопасности.

5.2.17. **Арендатор** держит **Помещение** открытым для коммерческой деятельности в течение часов, устанавливаемых **Арендодателем в Правилах для Арендаторов**.

5.2.18. **Арендатор** обязуется пользоваться **Помещением** в соответствии с условиями настоящего **Договора**, поддерживать **Помещение** в исправности, надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, обеспечивать правильную эксплуатацию в соответствии и требованиями действующих норм и правил; соблюдать противопожарные правила, строительные, санитарные, природоохранные нормы и правила, а также правила пользования коммунальными услугами.

5.2.19. **Арендатор** обязуется за свой счет обеспечивать охрану арендуемого **Помещения** и принадлежащего ему имущества.

5.2.20. **Арендатор** обязуется принимать все меры к предотвращению причинения ущерба **Помещению** и/или **Торговому центру** и незамедлительно информировать **Арендодателя** и **Управляющую компанию** обо всех случаях причинения ущерба, угрозы причинения ущерба **Помещению** и/или **Торговому центру**, коммуникациям и имуществу, составляющему неотъемлемую их часть.

5.2.21. **Арендатор** обязуется обеспечить беспрепятственный доступ в **Помещение** в присутствии уполномоченного представителя Арендатора уполномоченных представителей **Арендодателя**, а также в порядке, установленном действующим законодательством, допуск в **Помещение** представителей правоохранительных органов, представителей органов исполнительной власти и иных компетентных организаций с целью проверки документации и осуществления контроля деятельности **Арендатора**.

5.2.22. При осуществлении собственной деятельности **Арендатор** несет полную материальную ответственность за соблюдение норм и правил законодательства, действующего в сфере деятельности Арендатора.

5.2.23. К **Дате начала аренды Арендатор** представляет **Арендодателю** нотариально заверенные копии следующих документов:

1. учредительных документов **Арендатора**;
2. свидетельства о регистрации **Арендатора** в соответствующих регистрационных органах;
3. свидетельств, подтверждающих регистрацию **Арендатора** в налоговых органах; а также
4. Выписку из ЕГРЮЛ.
5. Копию Решения уполномоченного органа Арендатора, заверенную печатью, подтверждающего полномочия лица, подписывающего **Договор**.
6. других документов по требованию **Арендодателя** в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.24. В течение месяца с **Даты Начала Аренды Арендатор** представляет **Арендодателю** нотариально заверенные копии разрешительных документов и страховых полисов, требующихся по настоящему **Договору**.

6. Ответственность Сторон

6.1. Ответственность Арендатора.

6.1.1. При невыполнении в срок обязательств по оплате услуг **Арендодатель** имеет право предъявить претензию **Арендатору** на оплату пени в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от просроченной суммы за каждый банковский день просрочки, но не более 10% от просроченной суммы, а **Арендатор** в этом случае обязан оплатить данную пени.

Требование об уплате штрафных санкций должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем **Арендодателем**. При отсутствии надлежаще оформленного требования штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 90 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (28/38)

6.2. Ответственность Арендодателя.

6.2.1. **Арендодатель** не несет ответственности за какие-либо убытки или иски к **Арендатору** в связи с: (а) предоставлением телекоммуникационных услуг; (б) любым повреждением или кражей автомобилей или иного имущества, находящегося на автомобильной стоянке **Здания**; (в) любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг, которые не зависят от **Арендодателя**; (г) любой упущенной выгодой или иными убытками **Арендатора**, понесенными не по вине **Арендодателя**.

6.2.2. Арендодатель не несёт ответственности перед Арендатором за действия или бездействие третьих лиц, а также за последствия таких действий или бездействия.

6.2.3. При нарушении Арендодателем любого из сроков, установленных условиями настоящего Договора, либо приложений к нему, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты неустойки в размере 0,1 (Ноль целых, один десятая процента) % от суммы Базовой арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства, но не более 10% от суммы Базовой арендной платы, если иное не установлено условиями настоящего Договора.

Требование об уплате штрафных санкций должно быть оформлено в письменном виде и подписано уполномоченным представителем **Арендатора**. При отсутствии надлежаще оформленного требования штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

6.3. В случае отказа Арендодателя заключить Долгосрочный договор аренды на условиях, установленных проектом Долгосрочного договора аренды, а также если Договор не будет подлежать гос. регистрации по вине Арендодателя, что повлечет остановку деятельности Арендатора – Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты неустойки в виде штрафа в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Арендодатель обязан выплатить всю сумму, указанную в настоящем пункте, в течение 10 (десяти) банковских дней с даты предъявления письменной претензии Арендатора. До государственной регистрации Долгосрочного договора аренды, ответственность за все возможные споры и претензии со стороны любых учреждений и организаций, связанных с законностью нахождения Арендатора в Помещении, разрешаются без ущерба для деятельности Арендатора силами и средствами Арендодателя.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1 **Понятие.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему **Договору**, если невозможность их исполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы (далее по тексту *«Обстоятельства»*), таких, как стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, эпидемии и т.д, при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по настоящему **Договору**.

7.2. **Порядок согласования.** Пострадавшая от действия непреодолимой силы **Сторона** при первой возможности, но не позднее 10 (Десяти) дней, уведомляет другую **Сторону** в письменном виде о начале и прекращении **Обстоятельств**. В случае наступления **Обстоятельств** действие настоящего **Договора** может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия **Обстоятельств**. Если **Обстоятельство** продолжается более 60 (Шестидесяти) календарных дней, любая из **Сторон** вправе расторгнуть настоящий **Договор** путем подачи письменного уведомления, не менее чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до ожидаемой даты расторжения. В случае такого досрочного расторжения настоящего **Договора Арендная Плата**, причитающаяся по настоящему **Договору Арендодателю**, вносится по дату подтверждения **Обстоятельств**. В той части, в которой они не причитаются **Арендодателю**, **Обеспечительный Взнос** и **Арендная Плата**, внесенная авансом, возвращаются **Арендатору** после освобождения **Помещения Арендатором** и вывоза из него всего имущества **Арендатора**.

8. Расторжение Договора

8.1. **По требованию Арендодателя. Арендодатель** вправе в одностороннем внесудебном порядке (п.3.ст. 450 ГК РФ) отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно уведомив Арендатора и предоставив ему разумный срок для исполнения обязательства, в случаях:

8.1.1. если **Арендатор** систематически нарушает сроки оплаты платежей, причитающихся по настоящему договору (п. 4.1.7 Договора).

8.1.2. если **Арендатор** использует Объект в целях, не установленных в пункте 1.1.5.. настоящего Договора;

8.1.3. если **Арендатор** произвел не согласованные с Арендодателем перепланировки;

8.1.4. если **Арендатор** не производит необходимого ремонта Помещения в объеме и сроки, согласованные Сторонами;

8.1.5. если **Арендатор** не возмещает Арендодателю причиненные убытки, подтвержденные двусторонним Актом, в согласованный Сторонами срок.

8.1.6. при ликвидации Арендатора в установленном законодательством порядке;

8.2. По требованию Арендатора. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке (п.3.ст. 450 ГК РФ) отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно уведомив Арендатора и предоставив ему разумный срок для исполнения обязательства, в случаях:

8.2.1. если неисполнение **Арендодателем** своих обязательств по настоящему **Договору** привело к тому, что **Помещение** становится непригодным для использования и применения **Арендатором**. **Арендатор** вправе требовать досрочного расторжения настоящего **Договора** только после направления **Арендодателю** письменного извещения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. В случае такого досрочного расторжения **Арендная Плата** подлежит внесению до даты фактического освобождения и передачи **Помещения Арендатором Арендодателю** по **Акту**. **Обеспечительный Взнос** и **Арендная Плата** внесенная авансом, возвращаются **Арендатору** в той степени, в которой они не причитаются **Арендодателю**.

8.2.2. если **Арендатор** отказется в одностороннем внесудебном порядке от исполнения настоящего **Договора** не по основанию, предусмотренному в п. 8.2.1. настоящего **Договора**, **Арендатор** обязан известить **Арендодателя** о своем желании расторгнуть настоящий **Договор** за 3 (Три) календарных месяца до даты предполагаемого расторжения, при этом. **Арендная Плата** подлежит внесению до даты фактического освобождения и передачи **Помещения Арендатором Арендодателю** по **Акту**. **Обеспечительный Взнос** и **Арендная Плата** внесенная авансом, удерживаются **Арендодателем** в качестве неустойки.

9. Страхование

9.1. **Обязанность Арендодателя. Арендодатель** обязуется самостоятельно и за свой счет застраховать **Здание** от риска случайной гибели или повреждения.

9.2. **Обязанность Арендатора. Арендатор** обязуется самостоятельно и за свой счет застраховать свою гражданскую ответственность в связи с пребыванием в **Здании** и **Помещении** на весь **Срок Аренды**. **Арендодатель** не несет ответственности за сохранность имущества **Арендатора**, перечисленного в настоящем пункте, а также по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц. При этом ответственность Арендатора должна быть застрахована на сумму рублевого эквивалента не менее 50.000 (Пятьдесят тысяч) долларов США.

10. Заключительные положения

10.1. **Конфиденциальность.** Любая информация, касающаяся финансового положения **Сторон** и условий настоящего **Договора**, считается конфиденциальной и не должна разглашаться третьим лицам. **Сторонами** могут устанавливаться иные условия соблюдения конфиденциальности.

10.2. **Поправки.** Настоящий **Договор** и все **Приложения** к нему содержат в себе все договоренности между **Сторонами** относительно условий аренды **Помещения**. Все последующие изменения и поправки к настоящему **Договору** будут иметь силу только в случае, если они будут оформлены в письменном виде, должным образом подписаны **Сторонами**. Все Дополнения и **Приложения** к настоящему **Договору** являются его неотъемлемыми и составными частями.

10.3. **Вступление в силу.** Настоящий договор вступает в силу с момента гос. регистрации

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (29/38)

10.4. Уведомления. **Стороны** безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах, банковских реквизитах, а также в уполномоченных на подписание официальных документов лиц. Исполнение обязательств **Сторон** по старым адресам и банковским реквизитам до уведомления об их изменении считается должным и надлежащим исполнением. Все уведомления, предусматриваемые настоящим **Договором,** направляются заказным письмом с уведомлением о вручении.

10.5. Урегулирование споров. Все споры и разногласия, возникшие из настоящего **Договора, Стороны** будут стремиться урегулировать путем переговоров, а в случае невозможности урегулирования споров и разногласий мирным путем **Стороны** обратятся в Арбитражный Суд г. Москвы.

10.6. Недействительность отдельных положений. Признание недействительными одного или нескольких положений настоящего **Договора** не влечет за собой недействительность всего настоящего **Договора**. Недействительное положение переформулируется, изменяется, истолковывается таким образом, чтобы достичь экономического результата, максимально близкого к результату, входящему в намерения **Сторон**.

10.7. Правопреемники и цессионарии. Настоящий **Договор** является обязательным для соответствующих правопреемников и цессионариев **Сторон** при условии, что **Арендатор** не вправе уступить или передать какие-либо из его прав или обязательств по настоящему **Договору** без предварительного письменного согласия **Арендодателя**. **Арендодатель** может в любое время передать или уступить любые из его прав по настоящему **Договору** с предварительным письменным уведомлением **Арендатора**.

10.8. Описательный характер заголовков. Заголовки отдельных пунктов настоящего **Договора** приводятся лишь для удобства ссылок и никоим образом не сказываются на значении или толковании какого-либо положения настоящего **Договора**.

10.9. Требования по уплате штрафных санкций и пени должны быть оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон. При отсутствии надлежаще оформленных требований штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

10.10. Экземпляры. Настоящий **Договор** подписан в трех оригинальных экземплярах на русском языке, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию настоящего Договора.

10.11. Приложения. Приложения к настоящему **Договору Аренды**:

1. План расположения помещения.
2. Технические условия

11. Реквизиты Сторон

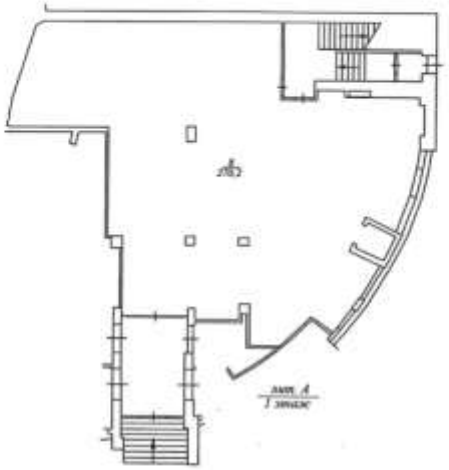
Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Акварель»
Юридический адрес: 121096, г. Москва, ул. Барклая, д. 10А
Фактический адрес: 121096, г. Москва, ул. Барклая, д. 10А
ИНН/КПП 7730062108/773001001
р/с 40702810800200000584, в Московском филиале ОАО «АК БАРС» БАНК г. Москва,
к/с 30101810600000000508,
БИК 044585508

Генеральный директор
А.Р. Отанов

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «РУС БУРГЕР»
Юридический адрес: **119034, г. Москва, Малый Ленивский пер., д. 10**
ИНН 2465213044, КПП **770401001**
р/сч 40702810200000001900
к/сч 30101810600000000196
БИК 044579196
В ООО «Банк Кремлевский» г. Москва
ОГРН 1082468043756

Генеральный директор
Д. Мелковый

Приложение №1
к долгосрочному договору аренды
№ 15Д от 13 июля 2012г.



Изменение	ФГУП "Геоинформационное агентство Федерального БТИ"		РФ
лист 1 / листов 1	Поэтажный план помещения		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
21.02.2012 г.	Выполнил	Сафонова А.А.	
21.02.2012 г.	Проверил	Оленьева В.В.	

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (30/38)

Приложение №2
к Договору аренды нежилого помещения
№ 15Д от «13» июля 2012 г.

Технические условия на размещение ресторана быстрого питания «Бургер Кинг» в ТЦ «Филит», расположенному по адресу: г. Москва, ул. Барклая, д.10А

Примечание: Согласно плану БТИ	Инвентарный номер 090:165/0/XXVII, площадь 250 м.кв	Занимаемое помещение №помещения Площадь м²	
Примечание: телефон	Предоставляется провайдером	Телефон Колич. розеток	
	Предоставляется провайдером	Компьют. линии (интернет) Колич. розеток	
Примечание: оплата по счетчику	Ред.= 48 кВт	Эл. мощность кВт/час	
Примечание: оплата по среднепотребляемому ТЦ за 1 м2	2,5/ 0,0289	Хол.	Водоснабжение м³/м²/год / м²
Примечание: оплата по среднепотребляемому ТЦ за 1 м2	2,5/ 0,0289	Гор.	
	2,5/0,0289	Хол./ фикал.	Водоотвод м³/м²/год / м²
	1,5/0,0174	Произв.	
Примечание: система В-1 за счет и на балансе Арендатора	5130	Вытяжка М³/час	Вентиляция и кондиционирование
Примечание: система П-1а за счет и на балансе Арендатора	6435	Приток М³/час	
Примечание: системы В-2, В-3, В-4 за счет и на балансе Арендатора	5530 + 325 + 900	Вытяжка М³/час	Вентиляция общеобменная
Примечание: существующая система П-1 на балансе Арендодателя	4600 + 900	Приток М³/час	
Примечание: Природный газ. Давление городского газопровода. Оплата по счетчику	Lмакс = 10 М3/ч Lсред = 5 М3/ч	М3/час	Газовое хозяйство
Примечание: системы за счет и на балансе Арендатора. ККБ установлены на прилегающей территории ТЦ	Qхолод. = 42,6 кВт	Холодоснабжение кВт	
Примечание: системы за счет и на балансе Арендатора. ККБ установлены на прилегающей территории ТЦ	——	Холодильная и морозильная камеры	
Примечание: Согласно проекту АР	В рамках планировочных решений	С/у для персонала	
Примечание: отдельная, входит в арендуемое помещение	Предоставляет ТЦ	Зона разгрузки товара	
Примечание: Утилизация включается в арендную плату отдельной статьей или производится силами и средствами Арендатора	Предоставляет «ТЦ	Мусорные контейнеры	
Примечание: оплата по среднепотребляемому ТЦ за 1 м2	Вентиляция и отопление	Теплоснабжение	
			Прим.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 93 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (31/38)

Уведомление о переходе прав и обязанностей от 25.01.2021 г.

Документ был зарегистрирован 25.01.2021 15:00:42 за номером ebf3fd16-2826-4d79-885e-e82e39c17dd8; ЭП Отправителя: CN="АО ""Специализированный депозитарий ""ИНФИНИТУМ""", ОГРН=1027739039283, ИНН=007705380065, SN=Прасс, G=Павел Игоревич, C=RU, S=77 г. Москва, L=Москва, STREET="ул. Шаболовка, д. 31, к. Б", O="АО ""Специализированный депозитарий ""ИНФИНИТУМ""", T=Генеральный директор, СНИЛС=05174861666, E=info@specdep.ru.

Уведомление о намерении совершать распоряжения имуществом

Клиент: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Б.У.

Управляющая доверительного управления ПИФ: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО «ПЯТЬ+ВАДЗАТЬ»

Инвестиционный портфель: № 4053 от 05.06.2020

Дата и время составления уведомления: 25.01.2021 13:30:00

Ответственный исполнитель Клиента: В.В. Аксенов

Номер дополнительного соглашения к генеральному договору на брокерское обслуживание	Предмет сделки	Вознаграждение брокера	Контрагент по сделке	Цена сделки	Вид актива сделки	Цена сделки общих инвестиций по сделке		Иные существенные условия сделки	Документ основание (номер, дата)	Примечание
						Цена сделки	Цена заключения (передачи)			
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГТОСКОНСОМ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 1/02 ОТ 13.07.2012 ГОДА	[illegible]		Общество с ограниченной ответственностью "ЛИТЕР ЯС", [illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]		Первое дополнительное соглашение к ДОГТОСКОНСОМ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 1/02 ОТ 13.07.2012 ГОДА

Отметки ОАО "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"

Заключение СД: (СОГЛАСОВАНО либо ОТКАЗАНО в СОГЛАСОВАНИИ)

Дата и время составления заключения: (дата, месяц, год) (час., мин.)

Причины отказа в выдаче согласия: (заполняется только в случае отказа в согласовании)

Ответственный исполнитель СД: (Ф.И.О.)

СОГЛАСОВАНО АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»
25.01.2021 14:30:00
Ответственный исполнитель СД:
Родионова Лилия Олеговна
№ [illegible] от 25.01.2021

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (32/38)

Дополнительное соглашение от 31.10.2022 г. к долгосрочному договору аренды №15Д от 13.07.2012 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
№ 15Д от 13 июля 2012 г.

г. Москва «31» октября 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ», действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года № 21-000-1-00028, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам, в дальнейшем именуемое **«Арендодатель»**, в лице Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 188/21 от «08» декабря 2021 года, удостоверенной Железновой Юлией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Барановской Людмилы Игоревны и зарегистрированной в реестре за № 77/46-н/77-2021-22-4736, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Директора департамента недвижимости, строительства и эксплуатации Перевозчикова Артема Владимировича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной нотариусом г. Москвы Гибловым Михаилом Ивановичем № 77 АГ 8001446 от «22» марта 2022 года и зарегистрированной в реестре за № 77/121-н/77-2022-6-506, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее - «Соглашение») к ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 15Д от 13 июля 2012 г. (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изменить п. 2.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«2.1. **Срок Аренды.** Настоящий договор действует с **Даты Начала Аренды** согласно п. 1.2. Договора, которая совпадает с датой подписания **Акта приема передачи** (далее по тексту – «Дата Начала Аренды») и действует **до «31» декабря 2030 года**. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право на продление/заключение нового договора аренды.».

2. Стороны пришли к соглашению изменить п.3.2.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.2.1. Арендная плата за все помещение в период с «01» января 2021 года по «31» декабря 2030 года составляет 15% (Пятнадцать процентов) от Товарооборота Арендатора ежемесячно, но не менее минимального размера Базовой Арендной Платы, как она указана ниже, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2021 года по «31» декабря 2021 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставки НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

Начиная с «01» января 2022 года, включительно, минимальный размер Базовой Арендной Платы автоматически увеличивается ежегодно (каждое «01» января каждого нового года) на 7% (Семь процентов) от действующего на момент изменения минимального размера Базовой Арендной Платы. Таким образом:

С «01» января 2022 года по «31» декабря 2022 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 070 000 (Один миллион семьдесят тысяч) рублей ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2023 года по «31» декабря 2023 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 144 900 (Один миллион сто сорок четыре тысячи девятьсот) рублей 00 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставки НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2024 года по «31» декабря 2024 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 225 043 (Один миллион двести двадцать пять тысяч сорок три) рубли 00 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставки НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2025 года по «31» декабря 2025 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 310 796 (Один миллион триста десять тысяч семьсот девяносто шесть) рублей 01 копейка ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2026 года по «31» декабря 2026 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 402 551 (Один миллион четыреста две тысячи пятьсот пятьдесят один) рубль 73 копейки ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2027 года по «31» декабря 2027 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 500 730 (Один миллион пятьсот тысяч семьсот тридцать) рублей 35 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2028 года по «31» декабря 2028 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 605 781 (Один миллион шестьсот пять тысяч семьсот восемьдесят один) рубль 47 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2029 года по «31» декабря 2029 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 718 186 (Один миллион семьсот восемнадцать тысяч сто восемьдесят шесть) рублей 17 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

С «01» января 2030 года по «31» декабря 2030 года минимальный размер Базовой Арендной Платы устанавливается в размере 1 838 459 (Один миллион восемьсот тридцать восемь тысяч четыреста пятьдесят девять) рублей 20 копеек ежемесячно, дополнительно оплачивается НДС. Ставка НДС уплачивается в размере, установленном действующим законодательством на день платежа.

Под Товарооборотом понимается общая сумма выручки Арендатора включая НДС, полученная Арендатором (как в наличной, так и в безналичной форме) от ведения коммерческой деятельности в Помещении в течение месяца, определяемая на основании Z-отчетов (отчетов о закрытии смены) контрольно-кассовой техники Арендатора, а также подтверждающие продажу в кредит, которая приравнивается к продаже посредством наличного расчета.

В Товарооборот не включаются любые выплаченные суммы рекламаций по дефектным или некачественным товарам, а также любые выплаченные суммы по возврату товаров согласно статье 25 Закона Российской Федерации от «07» февраля 992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», оформление которых произведено в порядке, установленном действующими нормативными актами РФ.

Справка о товарообороте, составленная по форме Приложения № 1 как она утверждена в Дополнительном соглашении от 29 июня 2020г. к ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № 15Д от 13 июля 2012 г., направляется Арендатором Арендодателю не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты окончания отчетного месяца на электронные адреса Арендодателя: **arenda@aktivo.ru**, info@alfacapital.ru.

Отчетный месяц равен календарному месяцу.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 95 из 102

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

Первый отчетный месяц начинается с «01» марта 2021 года.

Если произведение Товарооборота за Отчетный период, на установленный процент от Товарооборота, превышает минимальный размер Базовой Арендной Платы за указанный Отчетный период, выплаченный Арендатором, Арендатор доплачивает Арендодателю указанную сумму превышения, которая включает в себя НДС по ставке, установленной действующим законодательством, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Арендатор по первому требованию Арендодателя обязан предоставлять последнему бухгалтерские и финансовые документы, подтверждающие достоверность информации, указываемой в Справке о товарообороте (выписки из автоматизированной системы учета Арендатора, копии Z-отчетов (отчетов о закрытии смены) на первое и последнее число отчетного периода), при этом Арендодатель в период с даты возобновления коммерческой Арендатора в Помещении и по «31» декабря каждого года вправе запрашивать такие документы не чаще 1 (одного) раза в месяц.».

3. Стороны пришли к соглашению изменить п.3.4.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.4.1. Денежная сумма в размере 4 575 162 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят пять тысяч сто шестьдесят два) рубля 00 копеек, в том числе НДС, взысканная с Арендатора в пользу Арендодателя по исполнительному листу серии ФС № 039684551, выданному Арбитражным судом города Москвы «12» июля 2022 года по делу № А40-170871/21-181-1252, подлежит зачету в счет оплаты Обеспечительного взноса и Базовой Арендной Платы в следующем порядке:

•2 600 000 (Два миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС, засчитываются в счет оплаты Арендатором Обеспечительного взноса, предусмотренного п. 3.6. Договора.

•1 975 162 (Один миллион девятьсот семьдесят пять тысяч сто шестьдесят два) рубля 00 копеек, в том числе НДС, засчитываются в счет оплаты Арендатором Базовой Арендной Платы за будущие периоды.

В случае не исполнения взыскания с Арендатора в пользу Арендодателя по исполнительному листу серии ФС № 039684551, выданному Арбитражным судом города Москвы «12» июля 2022 года по делу № А40-170871/21-181-1252, в срок до «25» октября 2022 года, по причинам не зависящим от Арендодателя, Арендатор обязуется добровольно перечислить денежную сумму в размере 4 575 162 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят пять тысяч сто шестьдесят два) рубля 00 копеек, в том числе НДС, на расчетный счет Арендодателя в срок до «31» октября 2022 года.».

4. Стороны пришли к соглашению прекратить действие п.3.6.1. Договора, не меняя нумерации.

5. Стороны пришли к соглашению изменить п.3.6.2. Договора, изложив его в следующей редакции:

«3.6.2. Обеспечительный взнос в размере 2 600 000 (Два миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС (ранее и далее по тексту *«Обеспечительный взнос»*) обеспечивает исполнение обязательств Арендатора по настоящему Договору. По истечении срока действия Договора или его досрочного расторжения по инициативе Арендодателя, Арендодатель обязуется вернуть Обеспечительный Взнос. В случае изменения ставки Арендной Платы перерасчет Обеспечительного взноса производится не будет.».

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, стороны руководствуются Договором и подтверждают свои обязательства по нему.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами. В соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны отдельно оговорили, что условия настоящего **Соглашения применяются и распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» октября 2022 г.**

8. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для Росреестра.

9. Арендодатель обязуется обеспечить подачу настоящего Соглашения в уполномоченный в соответствии с законодательством орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения несет Арендатор.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»
Адрес места нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469, КПП 770301001
р/с 40701810201850000518 в АО «АЛЬФА-БАНК»
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593

Представитель по доверенности
Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

_____ **Н.Н. Антинов**

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «БУРГЕР РУС»
Адрес места нахождения: 119002, г. Москва, ул. Арбат, д. 29
Почтовый адрес: 107023, г. Москва, Медовый переулок, д. 5, стр.1
ОГРН 1097746274009, ИНН 7719723690, КПП 770401001
р/с 40702810000060001274 в Банке ВТБ (ПАО)
к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

Директор департамента недвижимости, строительства и эксплуатации

_____ **Перевозчиков А.В.**

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (34/38)

Полис по страхованию имущества 422-174285/24

«25» ноября 2024 г. Москва, России

П О Л И С

ПО СТРАХОВАНИЮ ИМУЩЕСТВА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»

№ 422-174285/24

Следующие объекты и условия страхования составляют неотъемлемую часть настоящего страхового Полиса:

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ **«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»**
Россия, 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН 7728142489

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
115035, Россия, ГСП-8, г. Москва, ул. Пятницкая, дом 12, строение 2
ИНН 7705042179

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
с 00.00 часов 30 ноября 2024 г. по 24.00 часов 29 ноября 2025 г.
(обе даты включительно, всего 365 дней)

УСЛОВИЯ (ПРАВИЛА) СТРАХОВАНИЯ:
Перечисленные в настоящем разделе условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется их выполнить.
«Общие условия страхования от огня и других опасностей промышленных и коммерческих предприятий», утвержденные «06» мая 2019 г.;
«Дополнительные условия по страхованию от стихийных бедствий (к п.3.4.2 Общих условий)»;
«Дополнительные условия по страхованию оконных стекол, зеркал и витрин»
На основании Лицензии Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23 сентября 2015 года.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:
По настоящему Полису, объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, указанным ниже:

1. Конструктивные элементы здания (конструкция и сооружения фундамента, капитальные стены, перегородки, межэтажные перекрытия, конструкция и устройства кровли, встроенные и являющиеся частью здания системы тепло-, водоснабжения, канализации, остекления оконных проемов).
1.1. Нежилое здание, общей площадью 2 801,6 кв. м., этажей 4, в том числе 1 подземный этаж, расположенное по адресу: Москва, ул. Барклая, д.10А
на общую страховую сумму (не включая НДС) **рублей 399.751.000,00.**

Страхование имущества осуществляется по заявленной Страхователем стоимости.

ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:
Имущество, указанное в разделе «Объекты страхования, страховые суммы» настоящего Полиса, считается застрахованным от повреждения и/или уничтожения в результате непредвиденного и внезапного воздействия на него следующих событий (одного из них или совокупности таковых):

1. ***Пожара, удара молнии, взрыва газа*** - в соответствии с Общими условиями.
2. ***Стихийных бедствий*** - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию от стихийных бедствий» к Общим условиям.
3. ***Злоумышленных действий третьих лиц*** - в соответствии с п. 3.4.7. Общих условий.

Под злоумышленными действиями третьих лиц в рамках настоящего Полиса понимаются умышленные действия, направленные на уничтожение/повреждение застрахованного имущества, которые могут быть квалифицированы в соответствии с Уголовным Кодексом РФ как:
3.1. умышленное уничтожение или повреждение имущества (Ст. 167 УК РФ);
3.2. хулиганство (Ст. 213 УК РФ);
3.3. вандализм (Ст. 214 УК РФ);
3.4 терроризм (Ст. 205 УК РФ);
Террористический акт, диверсия – в соответствии с п. 3.4.8. «Правил страхования»
Под террористическим актом, в рамках настоящего Полиса, понимаются противоправные действия, которые могут быть квалифицированы в соответствии со ст. 205 УК РФ.
Под диверсией, в рамках настоящего Полиса, понимаются противоправные действия, которые могут быть квалифицированы в соответствии со ст. 281 УК РФ.
Страхованием не покрываются и не возмещаются убытки, вызванные следствием действий, квалифицированных следственными органами иначе, чем указано выше, либо совершенные Страхователем или работающими у него людьми.
Страхованием не покрываются прямой или косвенный ущерб, причиненный Страхователю в результате утечки или рассеивания биологических, или химических опасных веществ (жидких, твердых или газообразных), которые были использованы при организации террористического акта или диверсии.
Страхованием не покрываются и не возмещаются убытки, вызванные следствием действий, квалифицированных следственными органами иначе, чем указано выше, либо совершенные Страхователем или работающими у него людьми.
Страхованием не покрываются и не возмещаются убытки, вызванные следствием действий, квалифицированных следственными органами иначе, чем указано выше, либо совершенные Страхователем или работающими у него людьми.
4. ***Бой стекол*** - в соответствии с «Дополнительными условиями по страхованию оконных стекол, зеркал и витрин» к Общим условиям.

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:
Не применяется.

ОБЩАЯ СУММА ПРЕМИИ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:
Общая сумма страховой премии по Полису составляет **рублей 219.863,05.** Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом по 15 декабря 2024 г., согласно выставленному счету на оплату.

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (35/38)

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

1. В случае неуплаты Страхователем премии (первого или очередного взноса) в срок, установленный Полисом, Страховщик вправе прекратить (расторгнуть) Полис в односторонним порядке, направив Страхователю письменное уведомление, либо уведомление по электронной почте.

При наступлении страхового случая до даты, установленной в Полисе для оплаты премии (первого взноса), Страховщик вправе потребовать уплаты премии или первого взноса досрочно.

При досрочном расторжении Полиса в связи с неуплатой страховой премии или ее первого взноса все обязательства сторон по Полису, в том числе возникшие до момента его расторжения, полностью прекращаются. Моментом прекращения Полиса в этом случае является дата, указанная как дата уплаты страховой премии (первого взноса) или дата досрочной уплаты премии, указанная Страховщиком в его письменном уведомлении (счете), содержащем дату досрочной оплаты премии, если такой запрос был направлен Страхователю.

При досрочном расторжении Полиса в связи с неоплатой второго или последующих взносов Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, происходящих после истечения последнего дня оплаченного периода. Моментом прекращения Полиса в этом случае является дата окончания оплаченного страхового периода.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного Полисом срока страхования, пропорционально отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по Полису страхования.

2. Настоящий Полис выдан на основании информации, указанной Страхователем в заявлении-вопросник. Сведения, сообщенные Страхователем в указанных документах, признаются по настоящему Полису существенными, если при наступлении страхового случая будет установлено, что эти сведения (в т.ч. сведения об объектах страхования, территории страхования, средствах и мерах безопасности) не соответствуют действительности, в целом или в части, Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения.

3. Все уведомления и сообщения, направленные в соответствии с настоящим Полисом или в связи с ним, должны быть в письменной форме, подписаны уполномоченными лицами, и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Полиса.

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

Все страховые суммы, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе **в российских рублях**.

Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

Все изменения в условия настоящего Полиса в период его действия могут вноситься по соглашению сторон с письменного заявления Страхователя путем оформления Дополнений к Полису, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Полиса.

УТОЧНЕНИЯ К УСЛОВИЯМ СТРАХОВАНИЯ:

Полис № 423-17428/24
Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг ОПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 726-73-34, факс: (495) 726-73-29

Передан через Диадок 21.03.2024 16:58 GMT+03:00
4806887-1c2a-43bd-b1ea-ed2229f6c29f
Страница 3 из 6

1. Несмотря на любое положение настоящего договора, не является страховым случаем по настоящему договору и исключается убыток, ущерб, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанные, являющиеся результатом или возникшие в связи с нижеследующими событиями, независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток:

1.1. война, вторжение, военные действия и военизированные операции (вне зависимости от объявления войны), действия военной или узурпированной власти, действия иностранных врагов, военный/вооруженный конфликт, агрессивные действия военного характера, контртеррористические операции и мероприятия, военные сборы, маневры и/или иные военные мероприятия, а также осуществление войсками, военными формированиями, специальными формированиями, иными вооруженными подразделениями функций по поддержанию мира (выполнению задач по обеспечению безопасности и защите граждан);

1.2. гражданская война, мятеж, восстание, гражданские и/или народные волнения, массовые беспорядки, забастовка, военное восстание, бунт, революция, военный переворот или захват власти, военное или осадное положение;

1.3. конфискация, национализация, изъятие, мобилизация, захват, присвоение, реквизиция, уничтожение или повреждение, арест имущества любым правительством (гражданским, военным или существующим de facto) или по его приказу, государственными или местными органами власти, действиями военных властей или сил, независимо захвативших власть;

1.4. действия вооруженных сил, правоохранительных органов, народного ополчения Российской Федерации в рамках проведения специальных военных операций или антитеррористических операций.

Во избежание разночтений к указанным выше событиям относится повреждение/уничтожение застрахованного имущества, в том числе в результате:

- целенаправленного взрыва/подрыва любым устройством, если он прямо или косвенно произошел в результате событий, указанных в пунктах 1.1 – 1.4 настоящей оговорки;
- применения, воздействия или падения пилотируемых или беспилотных летательных аппаратов военного назначения и/или их обломков, боевой авиации, реактивных систем залпового огня, оперативно-тактических ракетных комплексов, любых видов баллистических ракет, задействованных в проведении военных или специальных операций, маневров или иных военных мероприятий;
- применения любых видов вооружения вследствие срабатывания систем противовоздушной обороны, в том числе падения отдельных элементов зенитной управляемой ракеты (фюзеляж, оперение, двигатель, боевая часть, аппаратура наведения, гироприборы, источники питания и иные детали);
- запуска и/или попадания всех видов ракет, снарядов любого рода, пуль, гранат, иных средств поражения живой силы и техники и их осколков, обломков и поражающих элементов;
- обстрела из любого оружия;
- детонации мин, снарядов, боеприпасов и иного вооружения;
- падения гражданских летательных аппаратов (пилотируемых или беспилотных), стратостатов, зондов и иных летательных аппаратов и/или летающих объектов и/или их частей и/или грузов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в пунктах 1.1 – 1.4 настоящей оговорки;
- наезда военной, специальной или иной техники и транспортных средств, используемой при выполнении любых операций или мероприятий военного, или контртеррористического характера, ведения боевых действий и/или действий по подавлению бунта, мятежа, восстания и/или по поддержанию правопорядка.

Полис № 423-17428/24
Отдел страхования предприятий сферы торговли и услуг ОПАО «ИНГОССТРАХ»
тел.: (495) 726-73-34, факс: (495) 726-73-29

Передан через Диадок 21.03.2024 16:58 GMT+03:00
4806887-1c2a-43bd-b1ea-ed2229f6c29f
Страница 4 из 6

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 98 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (36/38)

- воздействия надводных и подводных беспилотных (дистанционно управляемых) аппаратов, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 1.1 – 1.4 настоящей оговорки;
- воздействия шумовой и взрывной волны, если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 1.1 – 1.4 настоящей оговорки;
- утечки или рассеивания любых загрязняющих или отравляющих веществ (жидких, твердых, газообразных), если оно прямо или косвенно произошло в результате событий, указанных в п.п. 1.1 – 1.4 настоящей оговорки;
- военных преступлений и мародерства.

Указанные исключения (п.п. 1.1 – 1.4) применяются как в случаях прямого воздействия на объект, так и в случаях, когда описанные в настоящем разделе события являются первопричиной цепочки (последовательности) событий, повлекших впоследствии за причинение вреда имуществу (дальнейшие поломки, выход оборудования из строя и т.д.), даже если первоначальное событие, явившееся первопричиной дальнейших событий, повлекших причинение вреда имуществу, произошло вне территории страхования.

Несмотря на вышесказанное, риски массовых беспорядков, народных волнений, забастовок (локаутов) являются застрахованными, если они указаны в разделе «Застрахованные риски».

Если какая-либо часть настоящего положения окажется недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть настоящего положения остается в полной силе и действии.

2. Несмотря на любое положение настоящего договора, не является страховым случаем по настоящему договору и исключается убыток, ущерб, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанные, являющиеся результатом или возникшие в связи с нижеследующими событиями, независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток:

Любое событие (или серия событий), квалифицированное в соответствии со ст. 205 УК РФ как террористический акт или квалифицированное в соответствии со ст. 281 УК РФ как диверсия, либо событие (или серия событий), квалифицированное по законодательству иной страны, на территории которой произошло данное событие (или серия событий), как террористический акт или диверсия, но в объеме не менее, чем это указано в определениях ниже по тексту настоящей оговорки, угроза или инсценировка террористического акта или диверсии, и/или ложное сообщение о террористическом акте или диверсии, а также любые действия по контролю, предупреждению, подавлению террористических акций или диверсий, в т.ч. проведение контртеррористической операции.

Под террористическим актом понимается совершение взрыва, поджога или иных действий, устрашающих население и создающих опасность гибели человека, причинения значительного имущественного ущерба либо наступления иных тяжких последствий, в целях дестабилизации деятельности органов власти или международных организаций либо воздействия на принятие ими решений, а также угроза совершения указанных действий в целях воздействия на принятие решений органами власти или международными организациями.

Под диверсией понимается совершение взрыва, поджога или иных действий, направленных на разрушение или повреждение предприятий, сооружений, объектов транспортной инфраструктуры и транспортных средств, средств связи, объектов жизнеобеспечения населения либо на нанесение вреда здоровью людей и (или) компонентам природной среды, если эти действия совершены в целях подрыва экономической безопасности и (или) обороноспособности Российской Федерации (или иной страны, где произошло данное событие или чьи интересы могут быть затронуты).

Данное положение настоящего договора, в том числе, исключает ущерб, затраты или расходы любого характера, возникшие в результате или в связи с любыми действиями по предупреждению терроризма, в том числе по выявлению и последующему устранению причин и условий, способствующих совершению террористических актов (профилактика терроризма), выявлению, предупреждению, пресечению, раскрытию и расследованию террористического акта (борьба с терроризмом); минимизации и (или) ликвидации последствий проявлений терроризма, пресечению террористических актов, проведению контртеррористических операций.

Указанные исключения применяются как в случаях прямого воздействия на объект, так и в случаях, когда описанные в настоящем разделе события являются первопричиной цепочки (последовательности) событий, повлекших впоследствии за причинение вреда имуществу (дальнейшие поломки, выход оборудования из строя и т.д.), даже если первоначальное событие, явившееся первопричиной дальнейших событий, повлекших причинение вреда имуществу, произошло вне территории страхования.

3. Не является страховым случаем и не подлежит возмещению утрата (гибель) или повреждение застрахованного имущества, а также любые убытки, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанные с воздействием боеприпасов, включая снаряды, мины, торпеды, бомбы, либо иных устройств или орудий войны, в том числе тех, которые остались после проведения специальных мероприятий по обезвреживанию неразорвавшихся снарядов, мин, торпед, бомб, иных устройств или орудий войны уполномоченными государственными органами, в т.ч. в случае, если соответствующим органом был выдан официальный документ о безопасности местности.

Указанные исключения применяются как в случаях прямого воздействия на застрахованный объект, так и в случаях, когда описанные в настоящей оговорке пункте события являются первопричиной цепочки (последовательности) событий, повлекших впоследствии за причинение вреда имуществу и/или иным имущественным интересам (дальнейшие поломки, выход оборудования из строя, задержка работ, простой, увеличение цен и т.д.), даже если первоначальное событие, явившееся первопричиной дальнейших событий, повлекших причинение вреда имуществу, произошло вне территории страхования.

4. Несмотря на любое положение, не соответствующее настоящему договору страхования или любому Дополнительному соглашению к нему, договор исключает любые:

4.1.1. Кибеубытки, если только они не подпадают под действие положений пункта 4.2 настоящей оговорки;

4.1.2. Убытки, ущерб, ответственность, претензии, затраты, расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, способствующие, вытекающие, возникшие в результате или в связи с любой невозможностью использования, уменьшением функциональности, ремонтом, заменой, восстановлением или воспроизведением любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных, независимо от любой другой причины или события, способствующего этому одновременно или в любой другой последовательности.

4.2. С учетом всех положений, условий, ограничений и исключений договора страхования или любого Дополнительного соглашения к нему, договор покрывает физическую потерю или физический ущерб имуществу, застрахованному по договору страхования, вызванные непосредственно Киберинцидентом или Кибератакой, которые привели к пожару, взрыву, повреждению водой из водонесущих систем, наезду автотранспортных средств.

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 99 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (37/38)

4.3. Настоящая оговорка имеет превалирующее значение и, если ее положения полностью или в части противоречат любой другой формулировке настоящего договора или любого Дополнительного соглашения к нему, имеющему отношение к Киберубыткам или Данным или Устройствам обработки данных, применяются условия настоящей оговорки, которая заменяет такие формулировки.

4.4. Определения:

4.4.1. Киберубыток означает любой убыток, ущерб, ответственность, претензии, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, способствующие, вытекающие из или возникшие в результате или в связи с любым Кибератаком или Киберинцидентом, включая, но не ограничиваясь, любые действия, предпринятые в целях контроля, предотвращения, пресечения или устранения любого Кибератака или Киберинцидента.

4.4.2. Кибератак означает несанкционированное, злонамеренное или преступное действие или серию связанных несанкционированных, злонамеренных или преступных действий, независимо от времени и места, или их угрозу или мистификацию, включающую доступ к, обработку, использование или эксплуатацию любой Компьютерной системы.

4.4.3. Киберинцидент означает:

а) любую ошибку или упущение или серию связанных ошибок или упущений, затрагивающих доступ к, обработку, использование или эксплуатацию любой Компьютерной системы.

или

б) любую частичную или полную неработоспособность или отказ или серию связанных частичной или полной неработоспособности или отказов доступа, обработки, использования или эксплуатации любой Компьютерной системы.

4.4.4. Компьютерная система означает: любой компьютер, аппаратное обеспечение, программное обеспечение, коммуникационная система, электронное устройство (включая, но не ограничиваясь этим: смартфон, ноутбук, планшет, носимое устройство) сервер, облако или микроконтроллер, включая любую аналогичную систему или любую конфигурацию из вышеперечисленного и включая любое связанное устройство ввода, вывода, хранения данных, сетевое оборудование или резервный объект, который принадлежит или управляется Страхователем или любой другой стороной.

4.4.5. Данные означают: информацию, факты, понятия, код или любую другую информацию любого рода, которая записывается или передается в форме, подлежащей использованию, доступу, обработке, передаче или хранению Компьютерной системой.

4.4.6. Устройство обработки информации - любое застрахованное договором страхования имущество, на котором может храниться Информация, но не сама Информация.

Если Устройство обработки информации застраховано по настоящему договору и в результате физического воздействия на него оно утрачено или повреждено полностью или частично в результате страхового случая, предусмотренного настоящим договором, размер ущерба будет определяться как совокупность затрат (стоимость) на приобретение чистого Устройства обработки информации и расходов на копирование информации с резервной копии или оригиналов предыдущей версии Устройства обработки информации. Такие расходы не включают в себя никакие иные затраты на научно-технические или какие-либо иные мероприятия по воссозданию, сбору, информации. Если Устройство обработки информации не отремонтировано/не восстановлено или не заменено, то размер ущерба будет определяться как стоимость чистого Устройства обработки информации. По настоящему договору в любом случае не подлежит возмещению стоимость информации (данных), принадлежащей какому-либо лицу, даже если информация в результате события, предусмотренного договором, не может быть воссоздана, собрана или скопирована.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ЧЕТЫРНАДЦАТЬ»

_____ / **И.В. Крюковская** /
М.П.
Генеральный директор

СТРАХОВЩИК
СПАО «ИНГОССТРАХ»

_____ / **Е.А. Радько** /
М.П.
Начальник отдела
страхования предприятий сферы торговли и услуг
Доверенность №2250695-4/24 от 22.11.2024

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 100 из 102

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

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (38/38)

Передан через Диадок 21.03.2025 13:55 GMT+03:00
be4bf8a0-1573-4b53-988e-e5b8304c9058
Страница 101 из 102

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

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	21.03.2025 13:55 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списивый 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 не проверена	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	21.03.2025 15:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа