

15 октября 2021 г.

Отчет об оценке №20211015-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 15 октября 2021 г.





Конфиденциально

15 октября 2021 г.

Внимание:

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №8 от 04 октября 2021 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 15 октября 2021 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 15 октября 2021 г., составила:

**310 984 000 (Триста десять миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей, без НДС, округленно.**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

## Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



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



	стр.
<b>Общая информация</b>	1
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	54
<b>Приложения</b>	56



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

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



Дата оценки	▶ 15 октября 2021 г.
Денежная единица для измерения стоимости	▶ Рубль
Тип отчета об оценке	▶ Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 1.5. Договора и другим нормативным правовым актам Российской Федерации
Необходимость юридической экспертизы прав на Объект оценки	▶ Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты</li><li>▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации</li><li>▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях</li><li>▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам</li><li>▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость</li><li>▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку</li><li>▶ Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов</li><li>▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости</li><li>▶ Оценка проводится исходя из предположения, что объекты на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т. ч. договорами найма, залога и т.п.)</li></ul>



	стр.
<b>Общая информация</b>	1
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	54
<b>Приложения</b>	



### Информация о федеральных стандартах оценки

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

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

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





### Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



	стр.
<b>Общая информация</b>	1
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	54
<b>Приложения</b>	56



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке. При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете от оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 14.10.2021 г., дата оценки 15.10.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло



	стр.		стр.
<b>Общая информация</b>	1	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	54
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4		
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7	<b>Приложения</b>	56
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10		
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>			
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14		
<b>Основные факты и выводы</b>	15		
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	17		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32		



### Заказчик

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

### Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):
  - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
  - Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
  - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19 от 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

### Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик

### 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 №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

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

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

### Сведения о независимости оценщика

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

### Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

### Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



	стр.
<b>Общая информация</b>	1
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	
▶ <b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	17
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	54
<b>Приложения</b>	



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №8 от 04 октября 2021 г., между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» и ООО «Группа Финансового Консультирования»
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20211015-1 от 15 октября 2021 г.
Объект оценки	▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
Дата оценки	▶ 15 октября 2021 г.
Дата осмотра	▶ 14 октября 2021 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 333 290 000 рублей, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 288 678 000 рублей, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 310 984 000 (Триста десять миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей, без НДС, округленно





Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Отчет об оценке предназначен для определения стоимости чистых активов имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ». Иное использование отчета не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

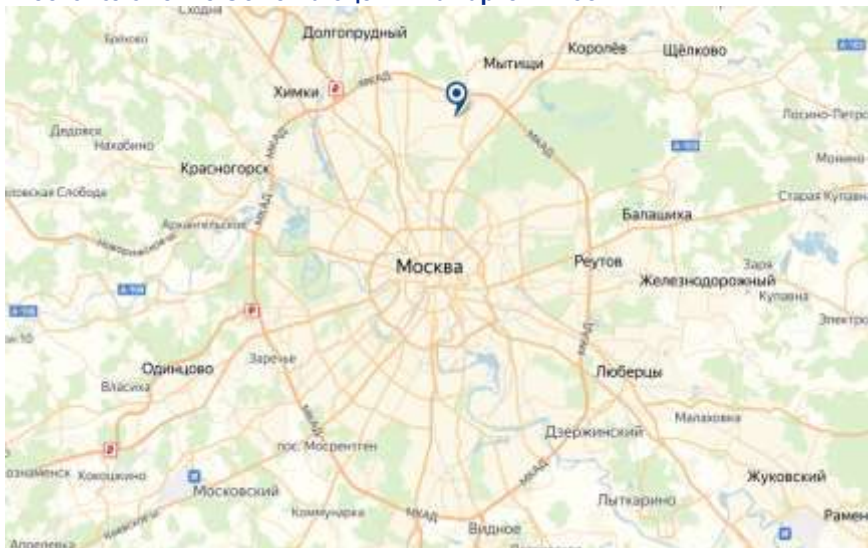


	стр.		стр.
<b>Общая информация</b>	1	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	54
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4		
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7	<b>Приложения</b>	56
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10		
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	12		
<b>Основные факты и выводы</b>	15		
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>			
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	18		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32		



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

### Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: Открытые источники

### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

### Описание Объекта оценки

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

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

- ▶ Выписка из ЕГРН №99/2020/324918438 от 14.04.2020 г.
- ▶ Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 19.04.2006 г.
- ▶ поэтажный план по состоянию на 01.03.2006 г.
- ▶ Экспликация от 28.06.2013 г.
- ▶ Договор №МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 от 25.04.2017 г. к Договору недвижимого имущества №МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 17.09.2020 г. к Договору недвижимого имущества №МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 1

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32

Страница 19 из 115

Financial  
Consulting  
Group



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

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

### Фасад



Источник: Данные осмотра

### Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

### Описание Объекта оценки

Характеристика	Значение
Тип объекта	нежилое встроенно-пристроенное помещение (ПСН)
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	торговое
Общая площадь, кв. м	2 926,8
Площадь подвала, кв. м	1 337,7
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8
Этаж	1-2 этажи, подвал
Высота потолков, м	от 2,17 до 3,20
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Наличие коммуникаций	центральные подключены
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее
Тип парковки	стихийная
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Наличие отдельного входа	имеется
Вид права	собственность
Субъект права	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ШЕСТЬ"
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №99/2020/324918438 от 14.04.2020 г.
Кадастровый (условный) номер	77:02:0004008:4817
Кадастровая стоимость, руб.	131 175 634,57
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
Страница 20 из 115

Financial  
Consulting  
Group



## Методологические основы анализа

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

## Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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



	стр.		стр.
<b>Общая информация</b>	1		
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	30
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7		
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10	<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	12	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	54
<b>Основные факты и выводы</b>	15		
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	17	<b>Приложения</b>	56
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	22		
▶ Краткая характеристика региона	25		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы	28		

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(Ф)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,50%	3,40%	5,70%	4,30%	4,10%	4,00%	4,10%
Индекс цен производителей*	2,00%	-3,80%	16,80%	8,60%	4,80%	4,30%	4,30%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,20%	7,60%	9,70%	8,20%	8,20%	8,00%	7,90%

Источник: EIU

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

### Общая информация

- ▶ По оценке Минэкономразвития России, в июле ВВП оставался выше допандемийного уровня (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июлю 2020 г. составил 4,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,4%), по итогам января–июля 2021 г. – 4,8% г/г (+1,1% к 7 месяцам 2019 г.). В министерстве отметили, что начиная с апреля 2021 г. на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности
- ▶ В ключевых производственных отраслях, за исключением добычи полезных ископаемых, июльские показатели по-прежнему уверенно превышали допандемийные уровни (в среднем на 4,5%). Вместе с тем выпуск указанных отраслей в июле оставался стабильным либо скорректировался вниз (в среднем – на -0,8% м/м после роста на 1,1% м/м месяцем ранее). Оперативные данные за август (индекс PMI, погрузка грузов на сети ОАО «РЖД») указывают на сохранение июльских тенденций
- ▶ На потребительском рынке в июле также сохранялась тенденция к стабилизации. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг, по оценке, был на -1,3% ниже допандемического уровня (июнь: -1,0%). Вместе с тем оперативные данные за август (Сбериндекс, данные контрольно-кассовой техники) сигнализируют об активизации потребительского спроса в августе на фоне осуществления выплат на детей школьного возраста

- ▶ Инвестиции в основной капитал (по крупным и средним организациям) во 2 кв. 2021 г. выросли на 14% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 8,3%. Основной вклад в увеличение общего объема инвестиций в годовом выражении внесли добывающие отрасли (5,4% г/г, 0,2% ко 2 кв. 2019 г.), отрасли обрабатывающей промышленности (7,1% г/г, 6,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность в области транспортировки и хранения (23,1% г/г, 3,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (29,3% г/г, при этом ко 2 кв. 2019 г. отмечается снижение на -5,4%), деятельность в области информации и связи (31,6% г/г, 35,5% ко 2 кв. 2019 г.)
- ▶ В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 6 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,4% г/г в сопоставимых ценах за январь–июнь)
- ▶ Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается уверенный рост корпоративного (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (14,1% г/г в мае). Ставки по кредитам во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала 2021 г., в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля)
- ▶ Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 7,4% г/г, или +1,6 трлн руб. в январе–июле 2021 г.). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июль они увеличились на 24,7% (или на 5,2 трлн руб.) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 19,0% (+3,4 трлн руб.)
- ▶ По данным ФТС, импорт из стран дальнего зарубежья в августе составил 21,8 млрд долл. (166,6 млрд долл. за 8М 2021 г.). Новые данные свидетельствуют об определенном замедлении годовых темпов роста – до ~28% г/г. (34% г/г. месяцем ранее), и впервые с марта они опустились ниже 30%
- ▶ Для всех товарных групп наблюдалось сокращение объемов импорта в сравнении с прошлым месяцем (исключением стала химия, которая выросла на скромные 0,2% м./м.). В целом для всех компонент после активного периода восстановления весной летом началась определенная стабилизация в терминах месячных темпов. В то же время говорить о стагнации еще рано, так как данные по импорту достаточно волатильны, и снижение, даже в течение трех месяцев (например, для текстильной продукции), сложно назвать устойчивым. Для оборудования темпы роста замедлились, и оборудование (-5,9% м./м. после июльского роста +3,5% м./м.)

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00

634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32

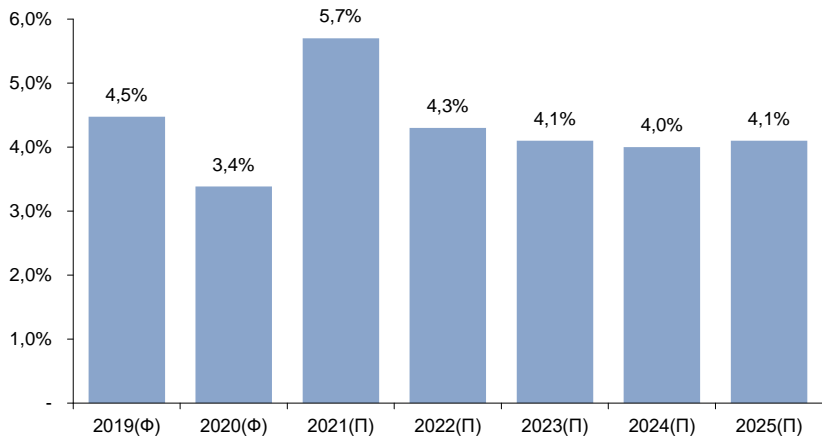
Страница 23 из 115

Financial

Consulting

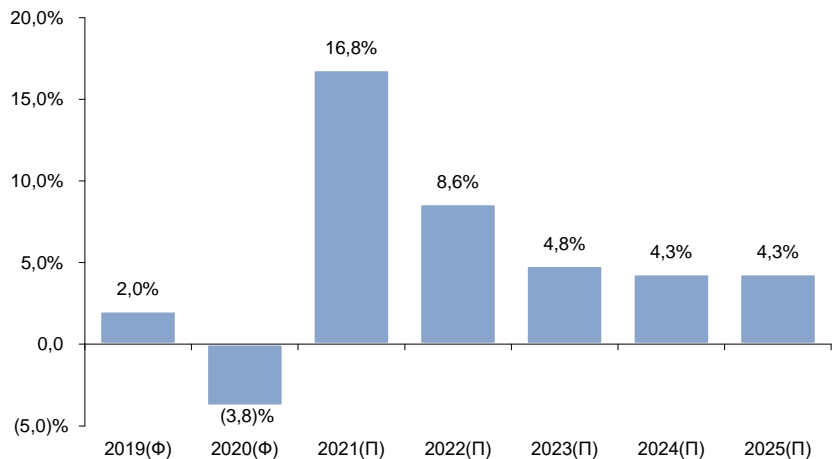
Group

### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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

### Индекс цен производителей\*



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

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ Исходя из месячных оценок Росстата, инфляция в августе достигла 6,68% г./г., ускорившись на 0,22 п.п. после определенной паузы в июле. Одной из основных причин, подстегнувших рост цен, могла стать реализация социальных расходов бюджета (например, в августе была осуществлена единовременная выплата на детей от 6 до 18 лет в размере 10 тыс. руб.). В месячном выражении с исключением сезонности также произошло ускорение – до 0,58% м./м
- ▶ Аналитические показатели ценовой динамики наиболее устойчивых компонентов инфляции указывают на сохранение инфляционного давления на повышенном уровне. К этому ведет продолжающееся расширение потребительской активности при сохранении ограничений на стороне предложения
- ▶ Инфляционное давление в ближайшие месяцы останется повышенным, несмотря на влияние укрепления рубля и более выраженное, чем обычно, сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию. В этих условиях возвращение инфляции к целевому уровню произойдет только во втором полугодии 2022 г.
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 5,5%, в 2022 г. замедлится до 4,2%, что сопоставимо к целевым уровням инфляции Банка России, равному 4,0%

### Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе-августе 2021 г. выросло до рекордных за последние 8 лет значений, составив 69,7 млрд долл. США. Определяющим фактором стало увеличение в 1,8 раза профицита торгового баланса в результате высокой динамики как энергетического, так и неэнергетического экспорта, пророст которого был выше прироста импорта товаров. Совокупный дефицит других компонентов счета текущих операций несколько вырос по сравнению с сопоставимым периодом прошлого года за счет начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов. В то же время дефицит баланса внешней торговли услугами сократился за счет начавшегося восстановления экспорта при сохранении неизменным уровня импорта услуг
- ▶ Положительное сальдо финансовых операций частного сектора в январе-августе 2021 года, по предварительным данным, составило 51,1 млрд долл. США против 35,6 млрд долл. США годом ранее. Ключевую роль сыграло наращивание внешних активов прочих секторов в наибольшей степени в рамках прямых инвестиций, а также за счет иных вложений компаний и домашних хозяйств в зарубежные финансовые инструменты. В то же время в отличие от ситуации годом ранее, когда на формирование показателя оказало влияние снижение обязательств банков перед нерезидентами, в оцениваемом периоде операции банков были сбалансированными
- ▶ Международные резервы увеличились на 40,8 млрд долл. США вследствие как операций с иностранной валютой, осуществляемых Банком России в рамках бюджетного правила, так и получения Россией специальных прав заимствования (СДР) в размере 17,5 млрд долл. США в рамках решения МВФ о новом распределении СДР среди стран-членов

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32

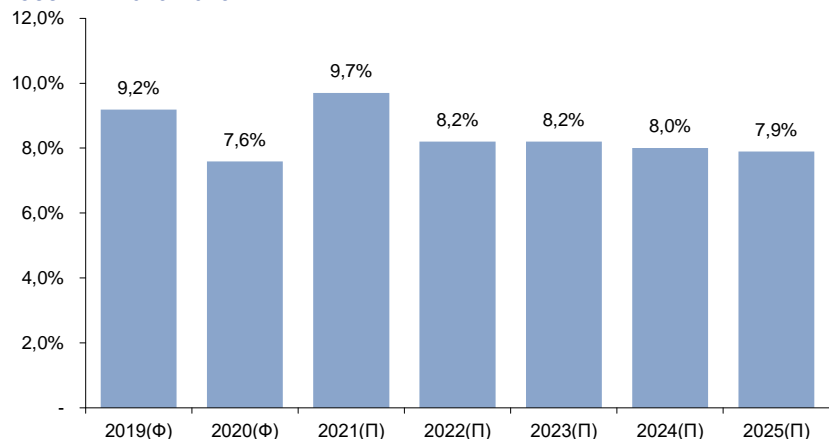
Страница 24 из 115

Financial  
Consulting  
Group



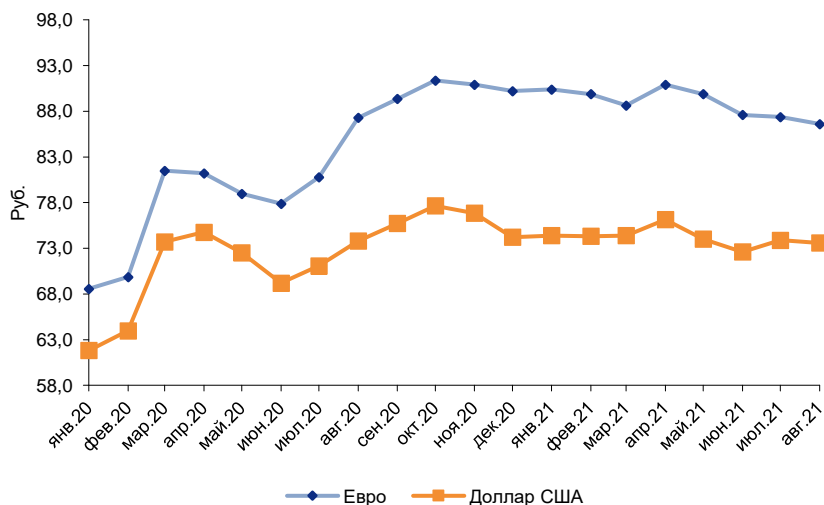


### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

### Курсы доллара США и евро в 2020 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Одиннадцатый месяц подряд и по итогам июля фактически достиг допандемийного уровня – 4,5% от рабочей силы (-0,3 п.п. к июню, -1,9 п.п. к пику августа прошлого года). На фоне улучшения ситуации на рынке труда продолжается уверенный рост реальных заработных плат (в июне 2021 г. рост на +4,9% г/г, к июню 2019 г. +5,5%)
- ▶ Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1 кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 г.)

### Валютный курс

- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро, на 4,7% к апрелю 2021 г. и 3,7% к маю 2021 г. Средний номинальный курс евро в августе — 86,595 руб. (против 87,37 руб. в мае). Средний курс с начала года - 88,906 руб. за евро
- ▶ Средний курс доллара в августе составил 73,583 руб. (против 73,89 руб. в мае). Средний курс с начала года – 74,168 руб. за долл.
- ▶ В промежуточном уточнении параметров прогноза социально-экономического развития на период до 2024 г. Минэкономразвития скорректировало среднегодовой курс рубля в сторону укрепления – до 72,8 руб. за долл. в 2021 г. На эту оценку повлияло в том числе повышение прогноза по ценам на нефть. При этом, на курс рубля по-прежнему будут оказывать стабилизирующее влияние операции с иностранной валютой в рамках «бюджетного правила»
- ▶ По состоянию на 31 августа 2021 г. курс доллара составил 73,5744 руб./долл., а курс евро – 86,8104 руб./евро

**Согласно оценкам Банка России, в июне по-прежнему сохранилось повышенное инфляционное давление, связанное с действием устойчивых факторов со стороны спроса и предложения. На это фоне высокими остаются инфляционные ожидания населения и бизнеса, создавая предпосылки для увеличения вторичных проинфляционных эффектов от роста цен. Кредитная активность продолжает быстро расширяться, придавая дополнительный импульс росту внутреннего спроса. В результате отставания реакции предложения на рост спроса проинфляционные риски со стороны предложения сохранились. В такой ситуации действие устойчивых факторов инфляции будет ослабевать постепенно**

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00

634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32

Страница 25 из 115

Financial

Consulting

Group



### Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

### Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

### Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 561 кв. км
- ▶ Население: 12 655 050 чел. (на 2021 г.)
- ▶ Плотность: 4 833,36 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

### Экономика

- ▶ г. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны
- ▶ В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют в г. Москве центральные офисы
- ▶ В сентябре 2020 года оборот оптовой торговли составил 2606,8 миллиарда рублей, или 95,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В январе-сентябре 2020 года – 20867,4 миллиардов и 95,1%
- ▶ Индекс производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в апреле 2020 года по сравнению с апрелем 2019 года составил 91,4 %
- ▶ За январь-июнь 2020 года количество убыточных организаций составило 3 138 или 36,1% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 1 170 791,0 млн. рублей
- ▶ На 1 сентября 2020 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 1 019 931 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты

### Транспорт

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

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00

634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32

Страница 26 из 115

Financial

Consulting

Group



## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

- ▶ 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
- ▶ В рамках проводимого анализа Объект оценки - это нежилое помещение торгового назначения, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д.7а, которое представляет собой встроенно-пристроенное в жилой дом помещение
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как объект торгового назначения, а именно формата street-retail

## Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:

- Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
- Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

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

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для нежилых зданий торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ местоположение
  - ▶ линия застройки
  - ▶ удаленность от метро
  - ▶ площадь объекта
  - ▶ тип объекта
  - ▶ состав площадей (этаж расположения)
  - ▶ наличие парковки
  - ▶ инженерно-техническое состояние здания
  - ▶ наличие отдельного входа
  - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - ▶ уровень отделки
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета



## Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы (1/3)

### Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Москвы

Наименование показателя	П1 2019	П1 2020	П1 2021
Общее количество площадей, млн кв. м	7,8	8,2	8,4
Новое предложение, кв. м	105 000	284 200	91 300
Количество открытых ТЦ, штук	1	4	6
Уровень вакантности, %	8,5	10,2	10,5
Обеспеченность площадями, кв. м на 1000 человек	615	643	662

Источник: Colliers International

### Анализ рынка торговых помещений г. Москвы

#### Предложение

- ▶ По данным компании Colliers, новое предложение качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках на конец 1 пол. 2021 г. составило 91 300 кв. м благодаря открытию шести торговых центров, что в полтора раза выше количества новых объектов аналогичного периода прошлого года (четыре торговых центра в 1 пол. 2020 г.)
- ▶ Несмотря на активный старт по открытиям в 1 пол. 2021 г., уже известно о снижении годового объема ввода на 20% из-за переносов сроков реализации ТЦ. Однако во 2 пол. 2021 г. к открытию запланированы более крупные объекты, такие как «Город Косино» (75 000 кв. м), «София» (36 000 кв. м) и «Павелецкая Плаза» (33 000 кв. м)
- ▶ Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона достигла 662 кв. м на 1 000 человек, что в три раза выше среднероссийского показателя обеспеченности. Уровень вакантности снизился до 10,5% (-0,2 п. п.) на фоне оживления рынка из-за снятия многих ограничительных мер, что способствовало активизации офлайн-деятельности игроков и увеличению трафика в торговых центрах Московского региона
- ▶ Пандемия дала импульс к развитию магазинов и сервисов в шаговой доступности от дома, поэтому районные торговые центры на сегодняшний день получают новую жизнь из-за необходимости иметь качественные и полноценные lifestyle-пространства, в которых будет комфортно совершать покупки и проводить досуг с пользой
- ▶ В связи с изменением предпочтений и привычек потребителей в пандемийный 2020 г. собственники и управляющие компаний стараются учесть эти изменения. На данный момент ТЦ следуют концепции эко- и ЗОЖ-пространств, в рамках которых повышается лояльность покупателей и поддержка арендаторов объектов. Помимо этого, управляющие компании приобщают к теме экологизации жизни посетителей и ритейлеров и подталкивают их к необходимости принимать личное участие в улучшении состояния окружающей среды, идя в ногу со временем

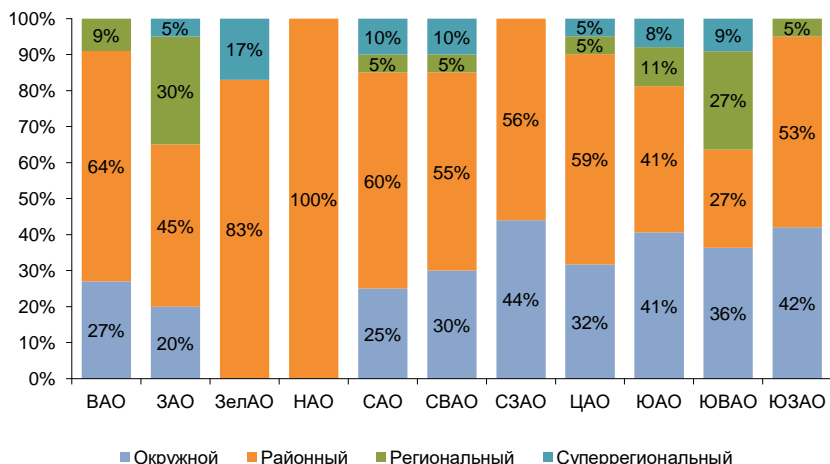
#### Спрос

- ▶ По данным компании Colliers, за 1 пол. 2021 г. на московском рынке дебютировало десять международных брендов, что на 23% ниже показателя 2020 г.. Однако в прошлом году большая часть открытий была представлена в формате корнеров в ЦУМе и в онлайн-магазинах, сейчас же бренды рассматривают частично полноценные магазины для открытий. Помимо этого, большинство иностранных компаний относятся осторожно к экспансии на других рынках, что дало толчок отечественным ритейлерам активно развиваться в новых локациях и форматах на московском рынке
- ▶ По данным сервиса «Авито Недвижимость», на рынке купли-продажи торговых помещений объекты с большой площадью — от 50 кв. м до 100 кв. м и от 200 кв. м до 400 кв. м, стали более востребованы у пользователей. В сегменте аренды наблюдается обратный тренд — потенциальные арендаторы чаще рассматривают торговые площади до 25 кв. м

Передач через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
Страница 29 из 115

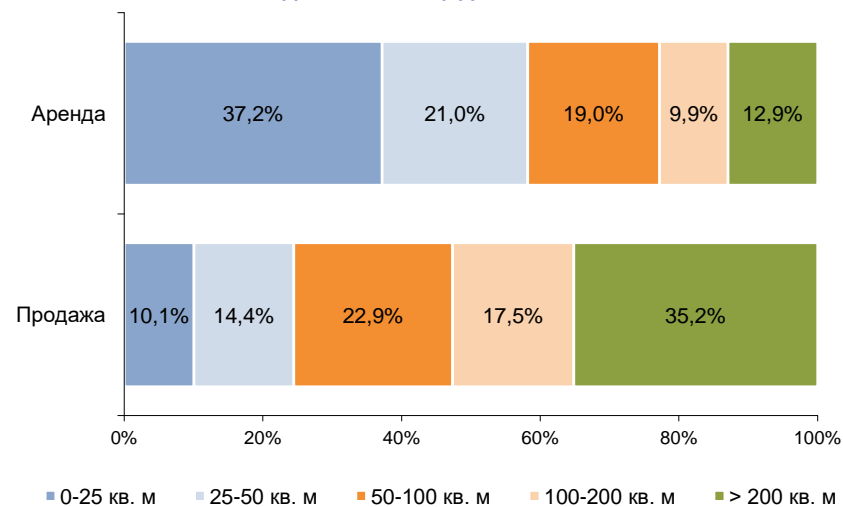


### Структура предложения ТЦ по классификациям (% от общего количества)



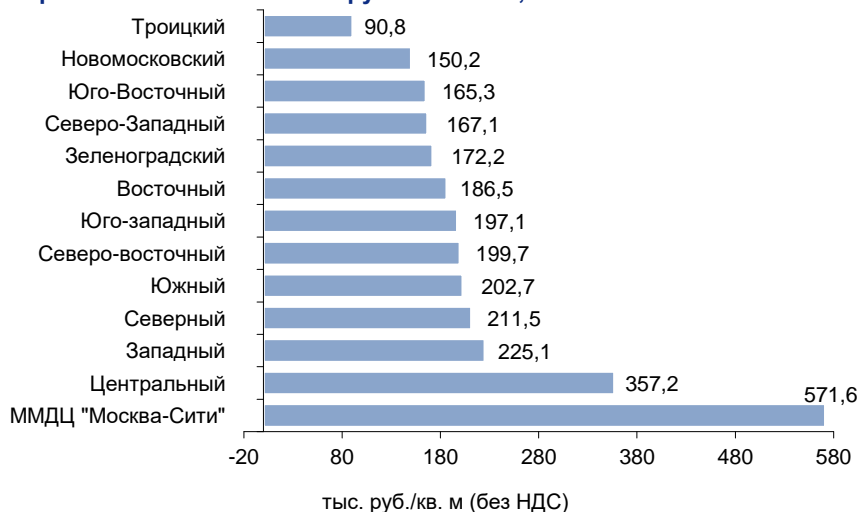
Источник: Colliers International

### Спрос на торговую недвижимость в г. Москве в зависимости от типа сделки и площади объекта



Источник: Авито Недвижимость

### Средневзвешенные цены предложения помещений торгового назначения по округам Москвы, 2 кв. 2021 г.



Источник: БРН-Недвижимость

- ▶ Таким образом, спрос на арендном рынке смещен в сторону малогабаритных вариантов, в то время как в продажах более ликвидны крупные помещения. В результате на рынке складывается следующая ситуация: покупателям торговых помещений выгодно приобрести объект с большим метражом, затем сделать перепланировку и зонировать его, разбив на небольшие пространства. Тем самым не только увеличивается арендная ставка, но и становится возможным хеджирование рисков — наличие одновременно нескольких арендаторов снижает вероятность убытков
- ▶ На «Авито Недвижимости» по итогам 1 кв. 2021 г. на 23% выросло количество крупных агентств и на 32% — крупных собственников (год к году). Данное явление обусловлено консолидацией рынка: у частных игроков происходит так называемое «вымывание контента», они все чаще обращаются за экспертизой к агентствам. В результате количество частных собственников на платформе в 1 кв. уменьшилось на 15% относительно аналогичных показателей в прошлом году. В то же время у крупных владельцев коммерческой недвижимости увеличивается число свободных помещений, и они продолжают приобретать новые площади

### Прогноз

- ▶ По данным JLL, к концу 2021 г. при отсутствии дальнейших ограничений для ритейла и сегмента общественного питания, а также высоком темпе вакцинации в столице и ее эффективности доля свободных площадей в качественных торговых центрах Москвы может вырасти до 7%-8% с учетом ввода новых проектов и увеличения вакантности в наименее современных и качественных объектах. Тем не менее, с учетом возможности введения новых продолжительных ограничений допускается более консервативный сценарий, при котором вакантность может вырасти до 9-10%
- ▶ О своем намерении развиваться в России заявили несколько международных ритейлеров, к примеру, бренд H&M Group Arket и японский ритейлер Kenkoh. Таким образом во 2 пол. 2021 г. можно ожидать несколько интересных открытий

### Ставка капитализации

- Согласно различным источникам, значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 8,03% до 12,43%

Ставки капитализации для торговой недвижимости Московского региона			
Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 52, стр. 97)	6,60%	11,70%	9,20%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, 4-е издание, стр. 48)	9,45%	13,15%	10,89%
CBRE	-	-	10,00%
<b>Среднее значение</b>	<b>8,03%</b>	<b>12,43%</b>	<b>10,05%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Уровень недозагрузки

- Согласно различным источникам, значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 9,6% до 15,00%

Уровень недозагрузки торговой недвижимости Московского региона	
Источник	Значение
Colliers International	10,50%
JLL	15,00%
CBRE	9,60%
Knight Frank	12,50%
<b>Среднее</b>	<b>11,90%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Срок экспозиции

- Период экспозиции для торговой недвижимости составляет от 3 до 11 месяцев

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.07.2021 г.)	6	3	12
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, 4-е издание, стр. 48)	6	3	9
<b>Среднее</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>11</b>

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ рынка аренды помещений торгового назначения, проведенный Исполнителем, показал, что величина арендной ставки может составлять от 6 068 до 32 653 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 17 675 руб./кв. м/год

Анализ рынка продажи помещений торгового назначения, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость продажи может составлять от 98 361 до 291 707 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 195 220 руб./кв. м/год



Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Москве

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник
Москва, Холмогорская улица, 2К2С2	425,0	55 000 000	129 412	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/234841701">https://www.cian.ru/sale/commercial/234841701</a>
Москва, улица 800-летия Москвы, 11К8С1	416,1	56 800 000	136 506	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/244150058">https://www.cian.ru/sale/commercial/244150058</a>
Москва, Олонецкая улица, вл21	660,0	110 000 000	166 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/265306165">https://www.cian.ru/sale/commercial/265306165</a>
Москва, Западное Дегунино р-н	339,4	62 919 998	185 386	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258056443">https://www.cian.ru/sale/commercial/258056443</a>
Москва, Дмитровское шоссе, 73С1	339,0	68 864 260	203 139	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/195673198">https://www.cian.ru/sale/commercial/195673198</a>
Москва, Лосиноостровская улица, вл45к4	553,0	110 000 000	198 915	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263500154">https://www.cian.ru/sale/commercial/263500154</a>
Москва, Дубнинская улица, 40АК2	3 500,0	455 000 000	130 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/262225749">https://www.cian.ru/sale/commercial/262225749</a>
Москва, Алтуфьевское шоссе, 22	2 800,0	500 000 000	178 571	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263148280">https://www.cian.ru/sale/commercial/263148280</a>
Москва, проезд Дежнева, 13	535,0	65 000 000	121 495	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/264704559">https://www.cian.ru/sale/commercial/264704559</a>
Москва, улица Хачатуряна, 12К1	342,9	69 000 000	201 225	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/208522240">https://www.cian.ru/sale/commercial/208522240</a>
Москва, Путевой проезд, 34А	540,0	74 000 000	137 037	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168315126">https://www.cian.ru/sale/commercial/168315126</a>
Москва, улица Коминтерна, 15	460,0	74 900 000	162 826	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/264719305">https://www.cian.ru/sale/commercial/264719305</a>
Москва, Анадырский проезд, 69	325,0	76 000 000	233 846	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263895310">https://www.cian.ru/sale/commercial/263895310</a>
Москва, улица Менжинского, 5А	309,0	79 000 000	255 663	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237939358">https://www.cian.ru/sale/commercial/237939358</a>
Москва, Ясный проезд, 26К2	505,0	86 999 885	172 277	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242924188">https://www.cian.ru/sale/commercial/242924188</a>
Москва, Жилой Поколение кв-л	426,0	89 500 000	210 094	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/261660015">https://www.cian.ru/sale/commercial/261660015</a>
Москва, улица Софьи Ковалевской, 10К1	417,0	92 000 000	220 624	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/234913963">https://www.cian.ru/sale/commercial/234913963</a>
Москва, улица Коминтерна, 15С1	405,0	110 000 000	271 605	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250884111">https://www.cian.ru/sale/commercial/250884111</a>
Москва, Коровинское шоссе, 33А	550,0	140 000 000	254 545	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263689574">https://www.cian.ru/sale/commercial/263689574</a>
Москва, Ясный проезд, 19С2	1 464,0	144 000 000	98 361	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162096703">https://www.cian.ru/sale/commercial/162096703</a>
Москва, улица Красная Сосна, 3к1	552,0	160 000 000	289 855	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/244120983">https://www.cian.ru/sale/commercial/244120983</a>
Москва, Юрловский проезд, 5	1 025,0	299 000 000	291 707	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162452702">https://www.cian.ru/sale/commercial/162452702</a>
Москва, Коровинское шоссе, 23К1	3 017,0	725 000 000	240 305	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/264883840">https://www.cian.ru/sale/commercial/264883840</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>98 361</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>291 707</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>195 220</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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





Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Москве

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м./год	Источник
Москва, Дмитровское шоссе, 73С1	313,0	313 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/172878553">https://www.cian.ru/rent/commercial/172878553</a>
Москва, улица Коминтерна, 15	405,0	949 995	28 148	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262001311">https://www.cian.ru/rent/commercial/262001311</a>
Москва, улица Искры, 17	385,0	300 000	9 351	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/197694979">https://www.cian.ru/rent/commercial/197694979</a>
Москва, улица Пришвина, 3	1 384,4	700 000	6 068	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263150268">https://www.cian.ru/rent/commercial/263150268</a>
Москва, Мурановская улица, 6	400,0	750 000	22 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/265301567">https://www.cian.ru/rent/commercial/265301567</a>
Москва, Псковская улица, 6	650,0	1 110 000	20 492	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262685048">https://www.cian.ru/rent/commercial/262685048</a>
Москва, Алтуфьевское шоссе, 72	400,0	280 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262903504">https://www.cian.ru/rent/commercial/262903504</a>
Москва, Бескудниковский бульвар, 12	300,0	330 000	13 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/252225955">https://www.cian.ru/rent/commercial/252225955</a>
Москва, Дмитровское шоссе, 71Б	350,8	389 900	13 338	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/261344464">https://www.cian.ru/rent/commercial/261344464</a>
Москва, улица Софьи Ковалевской, 2	450,0	450 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263905463">https://www.cian.ru/rent/commercial/263905463</a>
Москва, Лазоревый проезд, 1Ак3	380,8	800 000	25 210	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264945429">https://www.cian.ru/rent/commercial/264945429</a>
Москва, Верхоянская улица, 6К1	700,0	1 108 334	19 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264777555">https://www.cian.ru/rent/commercial/264777555</a>
Москва, проезд Дежнева, 7	701,0	1 402 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250671093">https://www.cian.ru/rent/commercial/250671093</a>
Москва, Ярославское шоссе, 10	735,0	2 000 000	32 653	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262336328">https://www.cian.ru/rent/commercial/262336328</a>
Москва, проезд Шокальского, 2	383,0	290 000	9 086	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262148570">https://www.cian.ru/rent/commercial/262148570</a>
Москва, Дмитровское шоссе, 85	408,9	490 680	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/259002659">https://www.cian.ru/rent/commercial/259002659</a>
Москва, улица Коминтерна, 15С1	350,8	771 804	26 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255168049">https://www.cian.ru/rent/commercial/255168049</a>
Москва, Сухонская улица, 7А	980,0	900 000	11 020	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/261655918">https://www.cian.ru/rent/commercial/261655918</a>
Москва, Сухонская улица, 1С2	536,0	1 100 000	24 627	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264748769">https://www.cian.ru/rent/commercial/264748769</a>
Москва, Отрадная улица, 16	7 000,0	12 600 000	21 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/208112944">https://www.cian.ru/rent/commercial/208112944</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>6 068</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>32 653</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>17 675</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	56
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология оценки	33		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	37		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	38		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	45		



### Общий подход к оценке

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

### Термины и определения

#### Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

#### Подходы к оценке (ФСО №1)

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



### Виды стоимости (135-ФЗ)

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

### Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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



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

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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$P_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ( $ZB_{окс}/Z3_{окс}$ )

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $P_{дев}$ )

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00

6340591411449848867499206478d32

Страница 37 из 115

Financial

Consulting

Group



### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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



### Обоснование применимости подходов к оценке

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

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

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

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

#### ▶ Доходный подход

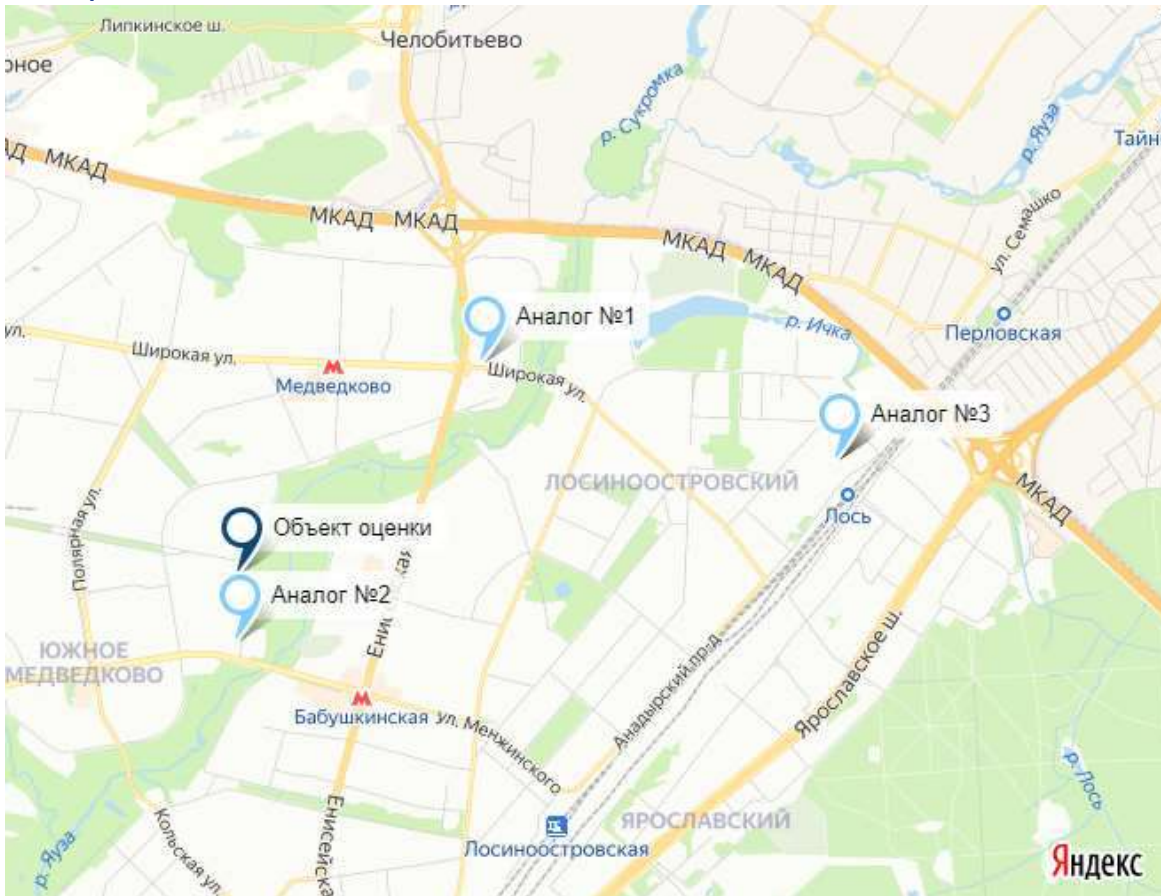
- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости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



# Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (1/6)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

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

Объект-аналог №2: Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Сухонская ул., 1С2

Объект-аналог №3: Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Анадырский проезд, 69

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки

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

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
Страница 40 из 115

Financial  
Consulting  
Group





# Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (2/6)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Широкая ул., 27	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Сухонская ул., 1С2	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Анадырский проезд, 69
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально (вторая линия)
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2 926,8	1 045,0	536,5	325,0
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	1 045,0	536,5	325,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
<b>Тип объекта</b>	встроенно-пристроенное помещение	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	встроенно-пристроенное помещение
<b>Этаж расположения</b>	1-2 этажи, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	15.10.2021	15.10.2021	15.10.2021	15.10.2021
<b>Цена за объект, руб., с НДС</b>		300 000 000	135 000 000	76 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>		287 081	251 631	233 846
<b>Контакты</b>		+7 (985) 134-90-72	+7 (495) 669-43-19	+7 (966) 064-23-13
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/1045m2prodazha_na_shirokoy_torgovoe_osz_16765155">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/1045m2prodazha_na_shirokoy_torgovoe_osz_16765155</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_suhonskaya_ul._d._1s2_2081">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_suhonskaya_ul._d._1s2_2081</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263895310/">https://www.cian.ru/sale/commercial/263895310/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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



## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>287 081</b>	<b>251 631</b>	<b>233 846</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	15.10.2021	15.10.2021	15.10.2021	15.10.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(12,17%)	(12,17%)	(12,17%)
<b>Местоположение</b>	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Широкая ул., 27	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Сухонская ул., 1С2	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Анадырский проезд, 69
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Ближайшее метро</b>	в 1,3 км от м. Бабушкинская	900 м от м. Медведково	920 м от м. Бабушкинская	3,5 км от м. Медведково
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 10 до 15 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		(7,0%)	(7,0%)	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально (вторая линия)
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(9,0%)	-	11,0%
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 926,8	1 045,0	536,5	325,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(14,0%)	(22,1%)	(27,6%)
<b>Тип объекта</b>	встроенно-пристроенное помещение	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	встроенно-пристроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		(6,0%)	(6,0%)	-
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м	1 337,70	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	1 045,0	536,5	325,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,80	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(16,0%)	(16,0%)	(16,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32

Страница 42 из 115

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>144 877</b>	<b>126 425</b>	<b>138 648</b>
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>144 877</b>	<b>126 425</b>	<b>138 648</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		<i>52,0%</i>	<i>51,1%</i>	<i>54,6%</i>
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		<i>0,337</i>	<i>0,343</i>	<i>0,321</i>
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС</b>		<b>136 650</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>		<b>399 948 000</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, без НДС</b>		<b>333 290 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты, которые использовались в качестве объектов-аналогов, представлены к продаже с сопоставимыми условиями относительно Объекта оценки, корректировка на особые условия не применялась
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 11.01.2021 г., стр. 51). Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 12,17%

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся между ТТК и МКАД, располагаются в Северо-восточном административном округе г. Москвы, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей жилой застройкой, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** Объект оценки и объекты-аналоги расположены в различной доступности от метро, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 11.01.2021 г., стр. 51). Расчет корректировки приведен в таблице далее

### Корректировка на удаленность от метро

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ближайшее метро	в 1,3 км от м. Бабушкинская	900 м от м. Медведково	920 м от м. Бабушкинская	3,5 км от м. Медведково
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 10 до 15 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
Коэффициент корректировки		0,93	0,93	1,00
Корректировка, %		<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>0,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на 1-ю линию застройки:** Объект оценки и объект-аналог №2 расположены на 1-й линии застройки не крупной второстепенной улицы. Объект-аналог №1 расположен на 1-й линии магистральной улицы, а объект-аналог №3 располагается внутриквартально, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 11.01.2021 г., стр. 52). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 9%, рассчитанная следующим образом:  $(1,11/1,22-1)*100\%$ , для объекта-аналога №3 корректировка составила плюс 11%, рассчитанная следующим образом:  $(1,11-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 11.01.2021 г., стр. 52). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения в г. Москве имеет следующий вид:  $Y = 1,8897 * X^{-0,147}$ . Подробный расчет корректировки приведен далее

### Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	1 045,0	536,5	325,0
Удельная цена	0,58	0,68	0,75	0,81
Корректировка, %		<b>-14,0%</b>	<b>-22,1%</b>	<b>27,6%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00

634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32

Страница 44 из 115

Financial

Consulting

Group



► **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объект-аналог №3 представляют собой встроенно-пристроенные нежилые помещения свободного назначения, а объекты-аналоги №1 и №2 – отдельностоящие здания свободного назначения, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2021 г.). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила минус 6%, рассчитанная следующим образом:  $(0,94-1)*100\%$

► **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 280, рис. 154).

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

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

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

► **Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала):** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, сопоставимы по данному показателю, в связи с чем применение корректировки не требуется

► **Корректировка на наличие отдельного входа:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, имеют отдельный вход, в связи с чем применение корректировки не требуется

## Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2926,8	1 045,0	536,5	325,0
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	1 045,0	536,5	325,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,5	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,5	1,00	1,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,0	0,00	0,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,67			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,74			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,83			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,84	1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка, %</b>		<b>-16,0%</b>	<b>-16,0%</b>	<b>-16,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на тип парковки:** Объект оценки, так же как все объекты-аналоги обеспечены стихийной парковкой, следовательно применение корректировки не требуется

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

► **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки Объекта оценки и объектов-аналогов. У Объекта оценки и у всех объектов-аналогов отделка в хорошем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00

634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32

Страница 45 из 115

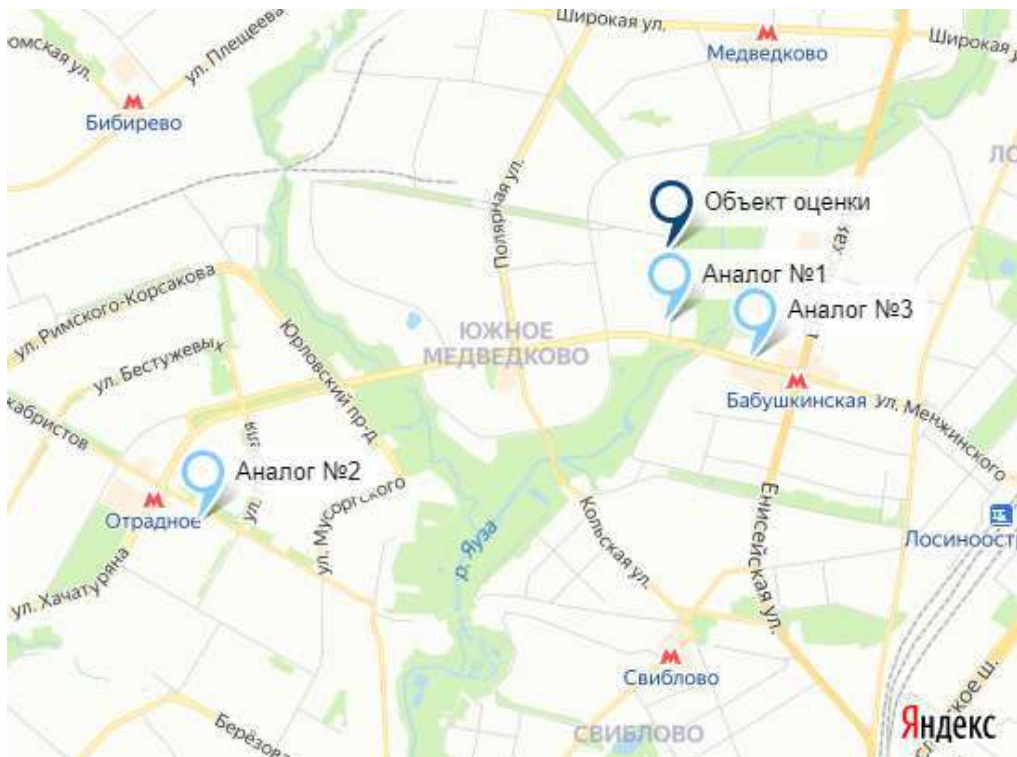
Financial

Consulting

Group



## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Сухонская ул., 1С2

Объект-аналог №2: Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Декабристов, 20К2

Объект-аналог №3: Москва, СВАО, ул. Менжинского, 38к2с2

## Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

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

### Общие предположения по объекту

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

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

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

# Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (2/9)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Сухонская ул., 1С2	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Декабристов, 20К2	Москва, СВАО, ул. Менжинского, 38к2с2
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2 926,8	536,5	351,00	312,0
<b>Этаж расположения</b>	"1 этаж" условно	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Тип объекта</b>	встроенно-пристроенное помещение	отдельностоящее здание	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение
<b>Наличие витринных окон</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Дата предложения</b>	15.10.2021	15.10.2021	15.10.2021	15.10.2021
<b>Условия аренды</b>	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
<b>Ставка аренды, руб./мес, с НДС</b>		1 100 000	912 600	950 000
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		24 604	31 200	36 538
<b>Контакты</b>		+7 (901) 808-23-00	+7 (983) 666-12-68	+7 (958) 714-60-52
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264748769/">https://www.cian.ru/rent/commercial/264748769/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250695902/">https://www.cian.ru/rent/commercial/250695902/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_svao_312_metra_1979324003">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_svao_312_metra_1979324003</a>

Источники:

Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
Страница 47 из 115

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>24 604</b>	<b>31 200</b>	<b>36 538</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		24 604	31 200	36 538
<b>Дата предложения</b>	15.10.2021	15.10.2021	15.10.2021	15.10.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(12,5%)	(12,5%)	(12,5%)
<b>Местоположение</b>	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Сухонская ул., 1С2	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Декабристов, 20К2	Москва, СВАО, ул. Менжинского, 38к2с2
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Ближайшее метро</b>	в 1,3 км от м. Бабушкинская	920 м от м. Бабушкинская	410 м от м. Отрадное	300 м. от м. Бабушкинская
<i>Удаленность от метро</i>	в транспортной доступности	от 10 до 15 мин	от 5 до 10 мин	до 5 мин
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		(7,0%)	(16,0%)	(27,0%)
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	(9,0%)
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2926,8	536,5	351,0	312,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
<b>Тип объекта</b>	встроенно-пристроенное помещение	отдельностоящее здание	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		(6,0%)	-	-
<b>Этаж расположения</b>	"1 этаж" условно	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя





## Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год</b>		<b>18 816</b>	<b>22 927</b>	<b>21 234</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на тора), %</i>		13,0%	16,0%	36,0%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,460	0,374	0,166
<b>Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>20 754</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду помещений

Этаж расположения	Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Ставка аренды для помещений 1-го этажа, руб./кв. м/год, с НДС	Корректировка на этаж	Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Потенциальный валовый доход, руб./год, с НДС
2 этаж	105,8	94,162	20 754	0,83	17 226	1 622 032
1 этаж	1 483,30	1 320,14	20 754	1,00	20 754	27 398 364
Подвал	1 337,70	1 190,55	20 754	0,67	13 905	16 554 999
<b>Итого</b>	<b>2 926,80</b>	<b>2 604,85</b>				<b>45 575 395</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета эксплуатационных расходов и коммунальных услуг. Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают операционные расходы и коммунальные услуги в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 11.01.2021 г., стр. 51). Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 12,52%

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в Северо-восточном административном округе г. Москвы, располагаются в соседних районах, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей жилой застройкой, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 11.01.2021 г., стр. 51). Подробный расчет корректировки приведен далее

### Корректировка на удаленность от метро

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ближайшее метро	в 1,3 км от м. Бабушкинская	920 м от м. Бабушкинская	410 м от м. Отрадное	300 м. от м. Бабушкинская
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 10 до 15 мин	от 5 до 10 мин	до 5 мин
Коэффициент корректировки		0,93	0,84	0,73
Корректировка, %		-7,0%	-16,0%	-27,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 расположены на 1-й линии второстепенных улиц, а объект-аналог №3 на 1-й линии магистральной улицы, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка на линию застройки применялась на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 11.01.2021 г., стр. 52). Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 9%, рассчитанная следующим образом:  $(1,11/1,22-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** у оцениваемого объекта оценивается площадь условно 1-го этажа. Помещение представляет собой торговое помещение, смешанной планировки. Помещение можно сдавать несколькими блоками с отдельными входами (согласно данным поэтажной экспликации и данным осмотра, оцениваемое помещение имеет несколько входных групп). Таким образом, возможны разные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 представляют собой встроенно-пристроенные нежилые помещения свободного назначения, а объект-аналог №1 – отдельностоящее здание свободного назначения, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2021 г.). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 6% рассчитанная следующим образом:  $(0,94-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** по данным поэтажного плана по состоянию на 01.03.2006 г., Объект оценки имеет несколько входных групп. Объекты-аналоги также имеют несколько входных групп (по данным представителей продавцов и поэтажной экспликации в объявлениях), в связи с чем применение корректировки не требуется

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
Страница 50 из 115



- ▶ **Корректировка на этаж:** ставка аренды в рамках данного расчета определяется для помещений 1-го этажа, объекты-аналоги также расположены на 1-х этажах зданий, введения корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала):** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, сопоставимы по данному показателю, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки, так же как все объекты-аналоги обеспечены стихийной парковкой, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** здания, в которых расположены Объект оценки и объекты-аналоги, находятся в сопоставимом инженерно-техническом состоянии, следовательно не требуется применение корректировки
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с сопоставимым уровнем отделки, следовательно применение корректировки не требуется

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C<sub>a</sub> – арендная ставка за 1 кв. м
- ▶ Расчет арендной ставки представлен ранее
- ▶ Удельный базовый показатель справедливой стоимости арендной ставки 1 кв. м был рассчитан для помещений 1-ого этажа общей площадью 1 483,3 кв. м. Для перехода к удельным показателям справедливой стоимости остальных помещений Исполнитель использовал корректировки на этаж расположения
- ▶ Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 280, рис. 154). Корректирующий коэффициент для помещений, расположенных в подвале, составил 0,67, а для помещений выше 1-ого этажа – 0,87

- ▶ При расчете ПВД также учитывалась арендопригодная площадь объекта. Данный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2021 г.). Доля арендопригодной площади в торговых зданиях и помещениях, построенных до 1992 г., составляет 0,89

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 38, табл. 8). Средняя величина процента недозагрузки для объектов формата стрит-ритейл в г. Москве составляет 10,9%

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- ▶ Действительный валовый доход составил 40 607 677 руб./год с НДС (45 575 395 \* (1-10,9%))

## Прогноз расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СПК-2020, стр. 104, табл. 60), к операционным расходам относятся: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. В связи с этим, при расчете операционных расходов Исполнителем из состава операционных расходов были выделены коммунальные и эксплуатационные расходы



- В рамках данного анализа к расчету принимается величина операционных и эксплуатационных расходов для помещений торгового назначения класса С. Расчеты основаны на данных, полученных из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-2021, стр. 103, табл. 60)
- Операционные расходы (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных затрат) составили 1 895 руб./кв. м с НДС (6 105 – 4 210), общая сумма операционных расходов составила 5 546 286 руб. в год (1 895 руб./кв. м \* 2 926,8 кв. м)

Операционные расходы для помещений свободного назначения класса С	
Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	2 927
Операционные расходы, руб./кв. м с НДС	6 105
Эксплуатационные расходы (с учетом коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС	4 210
Операционные расходы (без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов), руб./кв. м с НДС	1 895
<b>Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей и операционных расходов), руб. с НДС в год</b>	<b>5 546 286</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет ставки дисконтирования

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

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

где:

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

- Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД с датой погашения 15.05.2041 г., , принять за уровень безрисковой ставки среднесрочное значение доходности рублевых гособлигаций РФ. Средняя доходность по ним составила 7,41%

- 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 2,00%

## Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1	
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный				1	
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	-	1	2	-
Взвешенный итог		5	-	3	8	-
Сумма		16				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		2,00				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>2,00%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

- 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:

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

где:

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



- ▶ В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 11.01.2021 г., стр. 55). Средний срок экспозиции для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в Москве составляет 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,71%
- ▶ Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%

## Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,12%

## Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,41%
Премия за специфический риск	2,00%
Премия за низкую ликвидность	3,71%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>14,12%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

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

- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 32 года (2021 год – 1989 год). Соответственно, оставшийся срок равен 68 лет (100 лет – 32 года)

- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,001776%

## Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	1989
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2021
Оставшийся срок службы, лет	68
Ставка дисконтирования, %	14,12%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,001776%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение долгосрочного темпа роста

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

## Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- ▶ Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 92, таб. 47) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 7,0% до 12,4%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 10,12% соответствует рыночным реалиям

### Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,41%
Премия за специфический риск	2,00%
Премия за низкую ликвидность	3,71%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>14,12%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,001776%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>10,12%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее

### Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	45 575 395
Недозагрузка, %	10,9%
Действительный валовый доход	40 607 677
Операционные расходы	5 546 286
Чистый операционный доход	35 061 391
Ставка капитализации, %	10,12%
<b>Справедливая стоимость, руб. с НДС</b>	<b>346 413 000</b>
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>	<b>288 678 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.		стр.
<b>Общая информация</b>	1	<b>Приложения</b>	56
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4		
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7		
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10		
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	12		
<b>Основные факты и выводы</b>	15		
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	17		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32		
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>			
▶ <b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам</b>	55		



Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	333 290 000	0,5	
Доходный	288 678 000	0,5	
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>310 984 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обоснованно не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 16 апреля 2021 г., составила:

**310 984 000 (Триста десять миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей, без НДС, округленно**





	стр.		стр.
Общая информация	1	<b>Приложения</b>	
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	1. Декларация качества оценки	57
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	2. Список используемой литературы	58
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	3. Полисы страхования ответственности	59
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	61
Основные факты и выводы	15	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	62
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17	6. Фотографии Объекта оценки	63
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21	7. Копии предоставленных документов	69
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32	8. Информация из сети Интернет	98
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54	9. Дополнительные материалы и расчеты	105



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

Генеральный директор

ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭР, <http://www.economy.gov.ru>)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru/>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Сборник рыночных корректировок, под ред. Яскевича Е. Е., СПК, 2021 г., Москва
- ▶ Рыночные данные Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>). Корректировки коммерческой недвижимости от 01.07.2021 г.
- ▶ Интернет-портал «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2020 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2020 г. Нижний Новгород





# Полисы страхования ответственности (2/2)

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>											
г. Москва	27 ноября 2019 г.										
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страховым сумм и лимита ответственности. Настоящий Договор заключается в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком от 22.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»); Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору строки в обязательном и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписавшим настоящим Договором, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если выше-сказано по условиям настоящего Договора предусмотрено Правилами страхования, предусмотренную плату имеют полномочия настоящего Договора.											
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713066634, ОГРН 770201001 р/с 407070810901300000335 и АО «Альфа Банк», г. Москва, р/с 30101810100000000893, ОГРН 504525563.										
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Осипович Валентин Артем Димитриевич Адрес регистрации или ИИН: 509101153461										
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.										
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай по заключению (отсутствует) Лимит ответственности по совокупности судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.										
<b>ФРАНКИЗА:</b>	Франкиса не установлена (отсутствует)										
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет - 44 000,00 руб. (сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем банковского перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя платежами в следующие сроки: <table border="1" data-bbox="435 714 704 763"> <thead> <tr> <th>№п/п</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> И в случае неполной предварительной страховой оплаты в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, полис автоматически досрочно прекращает свое действие, до дня оплаты за последний день срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без заключения двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании акта страхования. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящим Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 16 (шестнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.		№п/п	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
№п/п	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:									
1	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.									
2	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.									
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователю) по обязательствам, возникающим вследствие применения судебных экспертиз, заключенных договоров на проведение оценки, и (или) третьих лиц (Выгодоприобретателей). В) риском возмещения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.										
<b>СТРАХОВОЙ РИСК:</b>	Страховым риском является предположимое событие, на случай наступления которого происходит страхование. Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки, в том числе наступление ответственности за применение вреда имущественных интересов третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба; при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие (бездействие) оценщика, повлекшее применение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.);</li> <li>- имеются данные о наличии причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещение которого предъявлен претензии;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul>										
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем с учетом всех условий, ограничений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступлением и возникшей ему причинной связью арбитражного суда (арбитражный Судовосудом) факт применения ущерба третьими лицами (выгодоприобретателями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба. Страховым случаем также является возмещение неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении										

<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРАХОВАНИЯ:</b>	ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы применяются в целях исполнения требований (иски, претензии) о возмещении вреда или о защите разумных возмещений.	
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ:</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в определенном объеме оценки рыночной или иной стоимости федеральными стандартами оценки, стандартов, правил, исков о возмещении вреда, указанных в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. <ul style="list-style-type: none"> <li>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателями);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обобщения и статьи законности Страхователя, расходы по ведению в судебном органе дел по прилагавшимся страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежат сам вред);</li> <li>расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, понесенные и возмещенные ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, наравленные от наступления ответственности Страхователя за применение вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховые премии, составили» настоящего Договора.</li> </ul> </li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (включаются) не указанные убытки, расходы, указанные в п. 10.9 Правил страхования.	
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или его расторжения, а также при прекращении Страхователем применения (иски) третьими лицами в судебном порядке и письменном виде сообщить в письменном виде Страховщику в письменном виде обстоятельства и факты наступившего события по e-mail: <a href="mailto:zosh@alfa.ru">zosh@alfa.ru</a> или по почте по адресу: Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страховым делом. День выплаты страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ:</b>	Российская Федерация Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.	
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:</b>	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, уполномоченных на взаимодействие со Страхователем: - Леонова Татьяна Сергеевна, тел. 47 (485) 788-09-00 доб.15-82, эл. почта: <a href="mailto:leo@alfa.ru">leo@alfa.ru</a> - Колесников Александр Александрович, тел. 47 (485) 788-09-00 доб.08-73, эл. почта: <a href="mailto:kol@alfa.ru">kol@alfa.ru</a> Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Сысорова Наталья Николаевна эл. почта: <a href="mailto:natalya@dfp-russia.com">natalya@dfp-russia.com</a> любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 22.11.2015г.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	 Осипович Артем Димитриевич	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя управления имущественного страхования Корпоративного офиса МФЦ Шаболово Анны Сергеевны, действующего на основании доверенности №1189818 от 27 октября 2018 г. Дата: 2019.11.27 10:52:03

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
 634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32







Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания с прилегающей территорией



Прилегающая территория



Прилегающая территория





Прилегающая территория



Прилегающая территория



Адресный указатель



Входная группа



Входная группа



Входная группа (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
Страница 66 из 115



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
Страница 67 из 115



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
Страница 68 из 115



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
Страница 69 из 115



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

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
Страница 70 из 115

Financial

Consulting  
Group

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

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.





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

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



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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

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

форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ Северо-Восточное ЦУМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 1231/8. Литер -  
по состоянию на 1.06.2004 г.

Информация по зданию (строению)

наименование

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	25323		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., проезд, улд., бульвар и т.п.)	Ореховская ул.		
Дом	7А	Корп.	- Строение -
Федеральное назначение	жилое		
Площадь с левеем, всего (кв.м.)	9759,9	Количество квартир	129
кроме того площадь (кв.м.): в т.ч.	2963,2	Материал стен	блочные
	416,0	Год постройки	1989
площадь клеток	1063,5	Этажность (без учета подвальных этажей)	16
технического подполья			
технического этажа			
всп. этаж	101,7	Лифтовых этажей	1, в т.ч. технических
других помещений	1322,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2394,2
Площадь застройки (кв.м.)	2407	Поясенок архитектурный	нет
Водя площадь (кв.м.)	3652,8	Навесная площадь (кв.м.)	2526,8

Описание объекта права: нежилое

Кадастровый номер № -

Выявлено правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "М-Центр" площадь 2186,6 кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	2926,8	Площадь, всего (кв.м.), с учётом балконов, лоджий и т.п.	3926,8
Водя площадь (кв.м.)	-	Навесная площадь (кв.м.)	2526,8

Характеристики объекта недвижимости в соответствии с поэтажным планом

Начальник: Бродяк Л.С. 19.04.2006 Подпись

Исполнитель: Митяева О.Э. 19.04.2006 Подпись



Экспликация от 28.06.2013 г.

Северо-Восточное ТЭТИ  
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Сиренская ул., 7А

стр. 1

ф.25

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

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогаг. использ. (с коэф.)			Высо-та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	ложк.	в т.ч. балк.	
II	1	служебное	48,9		48,9		прочая	308
	2	служебное	17,1		17,1		прочая	308
	3	служебное	22,2		22,2		прочая	308
	4	служебное	5,9		5,9		прочая	246
	5	служебное	15,3		15,3		прочая	308
	6	служебное	67,1		67,1		прочая	308
	7	служебное	56,9		56,9		прочая	309
	8	служебное	3,6		3,6		прочая	309
	9	кабинет	27,6	27,6			торгов.	308
	10	склад	103,1	103,1			складс.	308
	11	пом. подсобное	26,5		26,5		торгов.	308
	12	пом. подсобное	8,3		8,3		торгов.	308
	12а	пом. подсобное	9,0		9,0		торгов.	308
	13	кабинет	22,8	22,8			торгов.	308
	14	коридор	20,0		20,0		торгов.	308
	15	склад	109,9	109,9			складс.	308
	16	пом. подсобное	28,7		28,7		торгов.	308
	17	кабинет	33,8	33,8			торгов.	308
	18	коридор	20,4		20,4		торгов.	308
	19	коридор	19,0		19,0		торгов.	308
	20	коридор	84,0		84,0		торгов.	308
	20а	шкаф встроенный	0,6		0,6		торгов.	308
	20б	шкаф встроенный	1,1		1,1		торгов.	308
	20в	шкаф встроенный	1,2		1,2		торгов.	308
	20г	шкаф встроенный	1,4		1,4		торгов.	308
	20д	шкаф встроенный	1,1		1,1		торгов.	308
	20е	шкаф встроенный	1,2		1,2		торгов.	308
	20ж	кладовая	4,2		4,2		складс.	308
	20з	шкаф встроенный	0,4		0,4		торгов.	308
	20и	шкаф встроенный	0,5		0,5		складс.	308
	21	пом. подсобное	11,1		11,1		торгов.	308
	22	камера холодиль.	5,1	5,1			торгов.	308
	23	кладовая	8,9		8,9		торгов.	308
	24	кухня	26,5	26,5			торгов.	308
	25	столовая	65,9	65,9			торгов.	308
	26	уборная	1,2		1,2		торгов.	320
	27	уборная	1,2		1,2		торгов.	320
	28	уборная	1,2		1,2		торгов.	320
	29	умывальная	4,8		4,8		торгов.	320
	30	уборная	1,4		1,4		торгов.	320
	31	уборная	1,1		1,1		торгов.	320



02 22 13 0006434

По адресу: Сиренская ул., 7А

стр. 2

Помещение № I (продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогаг. использ. (с коэф.)			Высо-та
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	ложк.	в т.ч. балк.	
	32	умывальная	5,3		5,3		торгов.	320
	33	длинная	5,7		5,7		торгов.	320
	34	длинная	5,7		5,7		торгов.	320
	35	коридор	59,3		59,3		торгов.	320
	36	пом. подсобное	21,3		21,3		прочая	303
	36а	пом. подсобное	5,4		5,4		прочая	217
	37	пом. подсобное	4,4		4,4		прочая	302
	38	пом. подсобное	8,1		8,1		прочая	302
	39	пом. подсобное	9,2		9,2		прочая	302
	40	пом. подсобное	88,8		88,8		прочая	218
	41	пом. подсобное	12,2		12,2		прочая	218
	41а	шкаф встроенный	0,4		0,4		прочая	218
	42	пом. подсобное	8,3		8,3		прочая	218
	43	пом. подсобное	40,0		40,0		торгов.	218
	44	склад	140,3	140,3			складс.	307
	45	склад	53,1	53,1			складс.	307
Итого по помещению			1337,7	597,0	740,7			
--- Нежилые помещения всего			1337,7	597,0	740,7			
в т.ч. Торговые			531,5	190,6	340,9			
Складские			411,1	406,4	4,7			
Прочие			395,1		395,1			



# Копии предоставленных документов (8/29)

По адресу: Сухонская ул., 7А

стр. 3

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

ф.25

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

По адресу: Сухонская ул., 7А

стр. 4

Помещение N I (гидрометеорология)

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

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

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

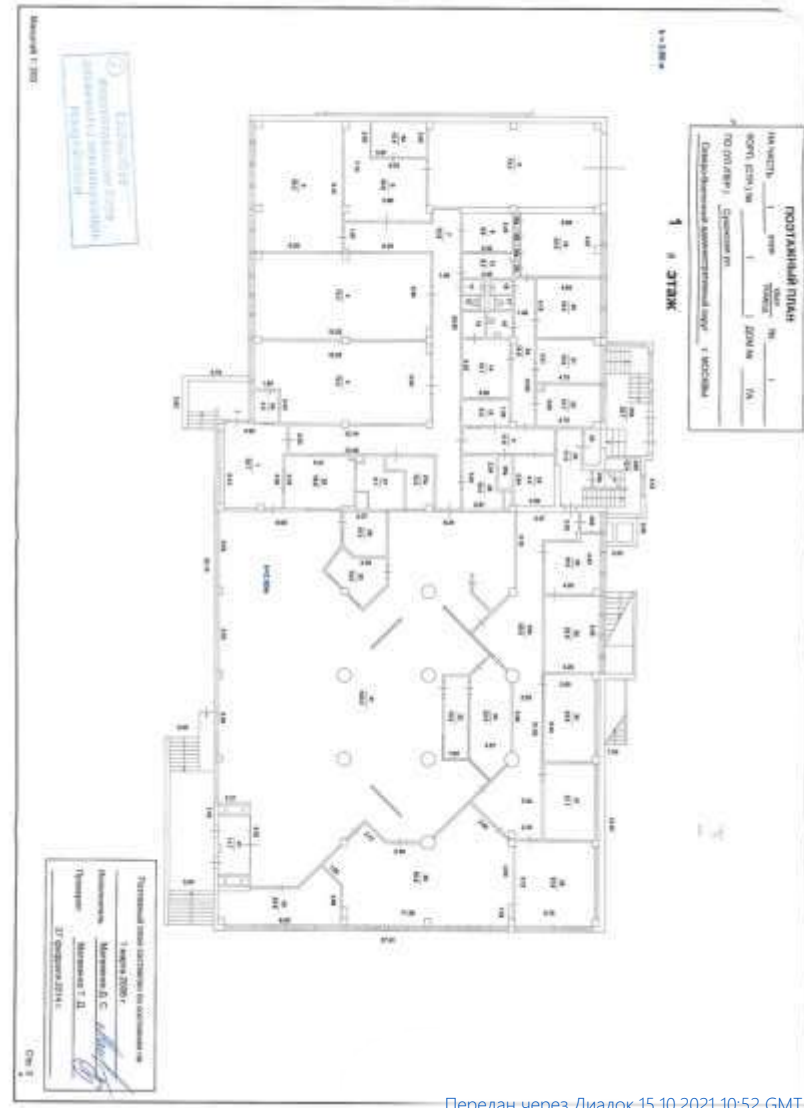
Проверено, пронумеровано и описано печатью 2 листов

**Федеральное бюро метрологической инвентаризации города Москвы**

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



Поэтажный план по состоянию на 01.03.2006 г.



Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
Страница 78 из 115



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



**ДОГОВОР № МсФ\_с/26568/17**

г. Москва «25» апреля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР», ОГРН 102770079369 ИНН 7709164114, местонахождение (адрес): г. Москва, ул. Сухоноская, дом 7А, в лице Директора Карповича Александра Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

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

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

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

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

1.3. Объект будет использоваться Арендатором для организации розничной торговли продовольственными товарами, а также иными сопутствующими услугами группами товаров, в том числе замороженной и диетическими продуктами, с возможностью размещения административных, складских и подобных помещений, оказания услуг.

1.4. Договор заключается на срок с даты подписания настоящего договора по «15» апреля 2027 года, с возможностью

1.5. Арендатор уведомлен о том, что Объект обременен залогом в пользу Акционерного общества с ограниченной ответственностью «Федора-Москва», ИНН: 7744008197, и нем в Едином государственном реестре недвижимости №77:02:0004008:4817-77002/2017-1. Арендодатель гарантирует предоставление Арендатору оригинала указанного согласия. Залогодержатель на передачу Объекта в аренду на предусмотренных настоящим Договором условиях в течение 10 дней после подписания Договора.

**2. ЗАЯВЛЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ, ГАРАНТИИ**

2.1. Арендодатель гарантирует Арендатора в следующих обстоятельствах, возникающих для Арендатора из аренды: Арендатор не несет при заключении Договора и на его срок будет возмещать

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

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

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
 634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
 Страница 79 из 115



<p>при исполнении Договора:</p> <p>2.1.1. Объект в течение всего срока аренды будет обеспечен коммунальными услугами, необходимыми для его предоставления, в объемах, указанных в п.4.1.3 Договора. Имелась техническая и юридическая возможность для обеспечения Объекта коммунальными услугами и указанных объемах, о чем У Арендодателя имеются подтверждающие документы.</p> <p>У Арендодателя заключены и в процессе будут заключаться договоры с обслуживающими нормальную эксплуатацию Объекта и здания организациями (договора энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления и кондиционирования), не внося в их текст никаких дополнительных пожеланий коммунальных услуг.</p> <p>2.1.2. Объект в течение всего срока аренды будет обеспечен исправными системами инженерных коммуникаций, позволяющими обеспечивать Объект коммунальными услугами в указанных в Договоре объемах. В случае отсутствия систем водоотведения будет обеспечено устройство асфальтных емкостей систем и необходимых объемов.</p> <p>2.1.3. Здание в течение всего срока будет находиться в надлежащем техническом, санитарно-эпидемиологическом состоянии, будет соответствовать требованиям законодательства в области пожарной безопасности.</p> <p>2.1.4. Объект в течение всего срока аренды будет обеспечен пешеходными путями в Объекту, зоне парковки/выгрузки. Будет иметься свободный доступ в Объекту, зонам общего пользования, зона парковки/выгрузки. К Объекту прилагает автоподъезд.</p> <p>2.1.5. Объект на момент подписания Договора не обременен, не обременен от долгов (за исключением образования задолгов), не подлежит изъятию, в залоге и под запретом (арестом) на disposal, не является объектом/предметом притязаний третьих лиц и договоров аренды, не является объектом административных, исполнительных обязательств, судебных исков, свобод от любых прав третьих лиц и иных обременений, не оговоренных в Договоре, право Арендодателя на Объект не оспаривается, отсутствуют основания для изъятия права Арендодателя.</p> <p>2.1.6. В течение всего срока аренды не будут предоставлены претензии, заявления, жалобы, акты, в рамках отсутствуют основания для предоставления претензий и заявления исков и жалоб с претензионной, реконструкцией Объекта, вносящейся до заключения Договора.</p> <p>2.1.7. На момент заключения Договора Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Договора ВАРМ (МКИ) № 15819 купле-продажи имущества от "22" июня 2001 г. со Службой государственного земельного кадастра и регистрации (СЗУК) во владении государственного и муниципального имущества города Москвы, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Едином государственном реестре недвижимости) «03» сентября 2001г. сведения записи регистрации №77-01/02-005/2001-2750.</p> <p>На момент заключения Договора Объект учтен на балансе Арендодателя.</p> <p>2.1.8. Арендодатель не находится в любой из стадий реорганизации, банкротства, ликвидации, не имеет ограничений по осуществлению хозяйственной деятельности, имеет необходимые финансовые ресурсы для исполнения обязательств, исполнительный орган управления юридическим лицом определяется уставом и в юридическом лице не утверждены внутренние документы, регулирующие деятельность органов управления юридического лица, трудовой договор единственного исполнительного органа юридического лица не содержит ограниченной компетенции, которая закреплена в уставе.</p> <p>2.1.9. Арендодатель не представлен в Едином государственном реестре недвижимости в качестве номинального государственной регистрации, прекращения, ограничения права и обременения Объекта без его личного участия.</p> <p>2.1.10. На момент заключения настоящего Договора Объект аренды соответствует требованиям законодательства в государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (справки) алкогольной продукции.</p> <p>2.1.11. Объект в течение всего срока аренды будет соответствовать требованиям законодательства об</p>
---



Договор аренды недвижимости № АФФ. с/26368/17 от 25.04.2017г., стр. 3.



<p>антикоррупционной безопасности (защищенности объекта), соблюдение которых обеспечивается силами и за счет Арендодателя.</p> <p style="text-align: center;"><b>3. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА, ПОДГОТОВКА ОБЪЕКТА</b></p> <p>3.1. Арендодатель обязан передать Объект Арендатору в течение 3 дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи, подписанному уполномоченными представителями сторон.</p> <p>3.2. В Акте приема-передачи отражается плановый Объекта, техническое состояние Объекта на момент передачи, его местоположение, при наличии таковых, необходимость ремонта, состояние оборудования, системы отопления, водоснабжения, кондиционирования и т.д., показания приборов учета, количество передаваемых Арендатору (взвешиваемых) вещей и их номера, состав передаваемой Арендатору документации по Объекту, состав инженерных систем, устройств и оборудования с техническим описанием принадлежностей к электрическому, состав требующихся установок и документов к ним и подключение к топливной сети, а также учет электрической и тепловой энергии.</p> <p>3.3. Объект передается в текущем состоянии. Уплатами задолженности Арендатор осуществляет самостоятельную работу по оценке Объекта и использованию в соответствии с его реальным назначением, выходящие при передаче Объекта издержки не являются основанием для передачи Объекта в аренду.</p> <p>3.4. Арендатор вправе проводить в Объекте плановые работы для подготовки Объекта к использованию в соответствии с технологией торгово-сервисной деятельности Арендатора. Стороны признают, что подготовительные работы по Договору должны включать любые строительные и отделочные работы в Объекте, которые необходимы для достижения необходимого результата или которые прямо предусмотрены для данного вида работ действующими нормативно-техническими актами, а также все работы, необходимые для обеспечения качественной, безопасной, надежной и эффективной эксплуатации Объекта, исходя из его конструктивных особенностей, площади, объема помещений, а также иных установленных Объекта в соответствии с технологией торгово-сервисной деятельности Арендатора. Арендодатель обязуется составить сметные расчеты Арендатору процентов и/или расходов документации. Утвержденный расчет стоимости ремонтных работ (УСР) и смету либо предоставлять мотивированные возражения. Арендодатель дает согласие на производство (согласование Арендатору) указанных видов работ, в том числе, но не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Объекта, установка дверей внутри Объекта, установка пылесосов на системах вентиляции (диффузоры, зонты), установка окон-систем, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, отделочных работ, необходимых Арендатору, замену аварийных окон на первом этаже всего Здания, в котором размещен Объект, замену входной группы в Здание.</p> <p>Арендодатель обязуется составить, представленный Арендатору сметный расчет либо предоставить мотивированные возражения в течение 7 (семью) рабочих дней с даты получения сметного расчета Арендодателем. В случае отсутствия ответа и/или не предоставления мотивированных возражений и уточнений срок — сметный расчет считается согласованным Арендодателем.</p> <p>3.5. По составу всех инженерных коммуникаций (сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и кондиционирования) Стороны обязуются оформить на срок аренды акты разграничения эксплуатационной ответственности (АРЭО), в которых индивидуально определяют границы эксплуатационной ответственности Арендатора и Арендодателя.</p> <p>3.6. Возврат (передача) Объекта Арендатором Арендодателю осуществляется в следующем порядке: Арендатор уведомляет Арендодателя о дате и времени передачи Объекта путем направления письменного уведомления или иными способами уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.</p> <p>Арендодатель обязуется в указанную дату и время явиться лично либо направить уполномоченного представителя для приема Объекта и подписания акта приема-передачи. Арендодатель (и при каких обстоятельствах не вправе отказаться принять возвращаемый Арендатором Объект после прекращения Договора.</p>
---



Договор аренды недвижимости № АФФ. с/26368/17 от 25.04.2017г., стр. 3.

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
Страница 80 из 115





<p>Положения данного пункта применяются в случае, если инициатором ремонта Объекта выступает Арендодатель.</p> <p>4.7. В случае если Арендодатель не явится в указанный дату и время для получения Объекта либо откажется от подписания акта приема-передачи, Арендатор вправе в одностороннем порядке составить акт возврата Объекта.</p> <p>В течение 3 (трех) дней с даты составления акта возврата Объекта Арендатор направляет три экземпляра оригинала данного акта Арендодателю за подписью владельца, и скан-копию данного акта - посредством электронной почты по адресу, указанному в Договоре.</p> <p>Для подписанных экземпляров оригинала акта должны быть направлены Арендодателем Арендатору в течение 3 (трех) дней с момента его получения Арендодателем.</p> <p>При этом получение Арендодателем акта приема-передачи не свидетельствует о прекращении арендных отношений и неисполнении Арендатором обязательств по возврату Объекта.</p> <p>В этом случае с момента фактического прекращения пользования Арендатором Объектом и составления Арендатором в одностороннем порядке акта возврата Объекта прекращаются обязательства Арендатора по уплате арендной платы, по содержанию Объекта и исполнению поставленных в нем обязательств, предусмотренных Договором и Законом.</p> <p>Положения данного пункта применяются в случае, если Арендатор уклонился от подписания Акта.</p> <p>4.8. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Объект в состоянии сохранности иности и всех необходимых условиях, определенных Арендатором и Объекте в соответствии с условиями Договора.</p>
<p><b>4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b></p>
<p>4.1. Арендодатель обязуется:</p> <p>4.1.1. Передать Арендатору Объект во владение и пользование в порядке и на условиях Договора.</p> <p>4.1.2. Обеспечивать безответственное пользование Арендатором Объекта на условиях Договора, не ограничивать законные права Арендатора по своему использованию Объекта, и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению.</p> <p>4.1.3. Обеспечить Объект коммунальными услугами и объемами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>максимальной электрической мощностью 160 кВт;</li> <li>водоснабжения 2,25 м<sup>3</sup>/сут;</li> <li>канализации хозяйственная 2,25 м<sup>3</sup>/сут;</li> <li>горячей водоснабжения 0 м<sup>3</sup>/сут;</li> <li>тепловой нагрузки 100 кВт на 1м<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Предоставляет Арендатору техническую помощь, акты размерности базисной принадлежности и эксплуатационной ответственности с целью организации, модернизации, что является технической необходимостью обеспечить Объект коммунальными услугами в указанных объемах.</p> <p>4.1.4. Заниматься и своевременно продлевать договоры и обеспечивать нормальную эксплуатацию Объекта организацией (договор энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления), надлежащим образом оплачивать их услуги.</p> <p>4.1.5. Арендодатель не вправе ограничивать или приостанавливать пользование Арендатором коммунальными услугами.</p> <p>4.1.6. Обеспечивать безопасную эксплуатацию сетей инженерных коммуникаций, находящихся в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя.</p> <p>4.1.7. В случае отсутствия систем водоснабжения обеспечить устройство канальных счетных систем и объема, достаточных для обеспечения Объекта.</p>

<p>4.1.8. Применять все разумные усилия для предотвращения любых нарушений в предоставлении коммунальных услуг, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>проводить техническое обслуживание и требовать выполнения инженерных коммуникаций, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя;</li> <li>своевременно и оперативно в случае проведения планово-предупредительных ремонтных работ инженерных сетей уведомлять Объекта, для обеспечения безопасной эксплуатации инженерных коммуникаций, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя;</li> <li>привлекать независимую проверку приборов учета и КИПиА.</li> </ul> <p>4.1.9. В случае возникновения аварий в Объекте или вывоза из строя инженерного оборудования и сетей инженерных коммуникаций в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя, в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 3 (трех) часов с момента возникновения, устранить их с использованием сил и средств причино и владельца такой аварии, за исключением случаев, когда авария или вывоз из строя инженерного оборудования и коммуникаций произошли по вине Арендатора.</p> <p>В случае не устранения Арендодателем аварий, неисправностей и их последствий после выполнения уведомления Арендатором в течение 3 (трех) часов, Арендатор вправе своими силами, но за счет Арендодателя устранить все аварии, неисправности и их последствия. Все документально подтвержденные расходы Арендатора, связанные с производством указанных работ, Арендодатель обязан возместить путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента представления Арендатором соответствующей отчетности.</p> <p>4.1.10. Без письменного согласия Арендатора не проводить реконструкцию Объекта или Здания, не проводить временных сооружений внутри границ Объекта, не осуществлять строительномонтажные работы, если такие работы изменят условия эксплуатации Объекта, внутренний фонд Объекта и Завода, или изменят условия доступа в Объект для Арендатора или третьих лиц.</p> <p>4.1.11. Проводить за свой счет капитальный ремонт Объекта, уведомляя письменно уведомив Арендатора за два месяца до начала его проведения. При проведении капитального ремонта, иных ремонтных работ в Объекте, принять все меры от Арендодателя меры для обеспечения беспрепятственного использования Арендатором Объекта. Расходы на проведение капитального ремонта, реконструкции, переоборудования, перестройки Объекта, на иные строительные работы, выполняемые по инициативе Арендодателя, возлагаются на Арендодателя. Перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, реконструкции, переоборудования Объекта, иных строительных работ подлежат письменному согласованию с Арендатором. В случае проведения Арендатором капитального ремонта без уведомления Арендатора, Арендодатель возмещает Арендатору убытки, вызванные проведением указанного ремонта и/или приостановлением торговой деятельности Арендатора в Объекте, перемещением оборудования, товара, простоем персонала и прочее, а также несет ответственность в соответствии с Договором.</p> <p>4.1.12. Выполнять требования безопасности и охраны пожарной безопасности, за исключением установленных на Объекте и поддержание в рабочем состоянии системы пожарной сигнализации, пожаротушения. Арендатор обязан нанять лица, ответственное за соблюдение пожарной безопасности на Объекте.</p> <p>4.1.13. Уведомить Арендатора в письменной форме за месяц до планируемого отчуждения Объекта либо Здания и зданий.</p> <p>4.1.14. Предоставлять Арендатору чет сведения о наличии расхождений между Арендодателем и Арендатором с кадастровыми, не позднее 25 числа месяца, следующего после окончания квартала, а также за месяц до прекращения и на дату прекращения Договора, либо в трехдневный срок по требованию Арендатора. До передачи Арендатору этих сведений направить его в электронном виде на адрес электронной почты Арендатора, указанной в Договоре.</p> <p>4.1.15. Предоставить Арендатору на арендованной территории в Объекте или в радиусе 100м от Объекта место (площадку) размером для ММ 5,0м x 3,2м для размещения контейнеров для накопления твердых бытовых отходов (ТБО).</p>
--



<p>Составить с компетентной территориальной государственной прокуратурой обща общия инициативы организации в соответствии с требованиями природоохранного и санитарно-гигиенического законодательства предоставления места для размещения контейнеров для накопления ТКО.</p> <p>Предоставить Арендатору до подписания акта приема-передачи поднадзорности (договор, соглашение, акт осмотра и составления акта осмотра контейнерной площадки, выписка для целей документа) о согласовании места (площадки) для размещения контейнеров для накопления ТКО.</p> <p>Возместить убытки, понесенные Арендатором в результате наложения административного взыскания в виде штрафа вследствие несоответствия Объекта нормам санитарно-гигиенического законодательства в части размещения площадки для контейнеров ТКО на площадке 16 (шестнадцать) календарных дней с даты вынесения Арендодателем соответствующего требования с приложением поднадзорных документов: материалов административного процесса, выписки документа.</p>
<p><b>4.1.16.</b> В течение 5(пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса от Арендатора предоставлять информацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• свободное для размещения вран и объектов Арендатора по Договору количество мест для размещения контейнеров и других документов на Объект;</li> <li>• свободную в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором вран его субарендаторам территории, grounds разрешения на размещение и прочие документы.</li> </ul>
<p><b>4.1.17.</b> Обязать Арендатора обеспечить безопасное использование Арендатором мест общего пользования, лестничных, зоны парковки/выгрузки, не ограничивать каким-либо образом права Арендатора на пользование, не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению. Арендодатель не вправе устанавливать оборудование, инструкции, требования места и места общего пользования, препятствующие, отражающие входы и выходы из Объекта. Арендодатель не вправе закрывать/открывать факел Объекта, препятствовать вывозу мусора к Объекту, автозаправке, зоне разгрузки/погрузки.</p>
<p><b>4.1.18.</b> В случае если после подписания Договора Объект будет передан в залог, Арендодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя о том, что в отношении Объекта заключен Договор. В случае если для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору потребуется согласие залогодержателя, Арендодатель обязуется получить и предоставить письменное согласие залогодержателя на передачу Объекта в аренду Арендатору на условиях Договора.</p>
<p><b>4.1.19.</b> Самостоятельно и за свой счет готовить технический план Объекта, и в случае если это необходимо для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации Договора.</p>
<p><b>4.1.20.</b> Самостоятельно обеспечить и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования Здания (за исключением Объекта), в том числе расходы на техническое, противопожарное и санитарно-гигиеническое обслуживание.</p>
<p><b>4.1.21.</b> Арендодатель обязуется оформить доверенность на коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.02.2017) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее - "Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").</p>
<p><b>4.1.22.</b> Арендодатель обязуется предоставлять счета за коммунальные услуги на основании показаний индивидуальных приборов учета, установленных Арендатором. В случае отсутствия индивидуальных приборов учета у Арендатора счета предоставляются по усмотрению инициатора.</p>
<p><b>4.2. Арендодатель несет право:</b></p> <p><b>4.2.1.</b> Осуществлять осмотр Объекта с целью проверки соблюдения условий Договора в рабочее время без нарушения нормальной работы деятельности Арендатора. Право на вход в Объект (за исключением парковочного зала) осуществляется уполномоченным представителем Арендодателя или представителем уполномоченной Эксплуатационной организации, график которых должен быть</p>


  
 Договор аренды недвижимого имущества № АФ/ 476388/17 от 28.04.2017г., стр. 6

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


  
 Договор аренды недвижимого имущества № АФ/ 476388/17 от 28.04.2017г., стр. 7



спиртинков, ламповостей, проведения грузочно-разгрузочных работ.
4.4.6. С согласия Арендодателя осуществить в установленном заказчиком порядке увеличение максимальной мощности Энергоспринимающих устройств и (или) пиковой нагрузки Технологических устройств, для нормального функционирования и эксплуатации Объекта. Условия по увеличению расхода, возмещенных Арендатором в связи с увеличением мощности, определяются дополнительным соглашением в Договоре;
4.4.7. По окончании действия Договора демонтировать и вывезти из Объекта отдельные сооружения, произведенные силами и за счет Арендатора.
4.4.8. Самостоятельно определять, какая часть Объекта будет предоставляться в качестве торгового зала (торговой площади).
4.4.9. Сдать Объект или его часть в субаренду, а также передать права и обязанности по Договору третьим лицам (двадцать процентов от занимаемой площади). В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения, изменения, расторжения договора субаренды, договора о передаче прав и обязанностей Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о совершении договора, с указанием стороны договора (номиналиант, ИНН), предмета договора, цели/целей использования помещений и срока действия договора.
4.4.10. Самостоятельно определять режим работы Объекта и режим его охраны.
4.4.11. Самостоятельно определить оператора (провайдер) телекоммуникационных услуг в Объекте.
4.4.12. Назначить площадки и в объеме пользования выделенная Занятия (места общего пользования), в соответствии с их целевым назначением. Плата за выделенные места общего пользования входит в постоянную часть арендной платы.
4.4.13. С письменного согласия Арендодателя, при наличии технической возможности Арендатор имеет право самостоительно заключить новые договоры на теплоснабжение и энергоснабжение с учетом оплаты потерь в кабельных линиях и тепловых потерях.
<b>5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ</b>
5.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленных в Договоре сроков арендную плату, которая состоит из: - <i>постоянной части арендной платы;</i> - <i>переменной части арендной платы.</i>
5.2. <i>Постоянная часть арендной платы:</i> 5.2.1. Постоянная часть арендной платы: Ежемесячная постоянная часть Арендной платы от даты подписания Акта приема-передачи с первого месяца аренды составляет 2 400 000 (два миллиона четыреста тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. Арендатор оплачивает Арендодателю в течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта авансовый платеж в размере 2400 000 (два миллиона четыреста тысяч) рублей. НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения, за седьмой месяц аренды с даты подписания Акта приема-передачи. Постоянная часть арендной платы включает плату за пользование Энергоспринимающими устройствами и Телеси оборудованными устройствами. Если Арендодатель станет плательщиком НДС, то сумма арендной платы подлежит увеличению на сумму НДС. Арендодатель обязуется в указанном случае своевременно предоставлять Арендатору счета-фактуры, оформленные в порядке и сроки, установленные законодательством о налогах и сборах. Постоянная часть арендной платы признает принадлежать и уплачивается с даты подписания Акта


  
 Договор аренды нежилого помещения № 16-Ф/с-2024/17 от 23.04.2017 г., стр. 8

приема-передачи Объекта. Размер причитающейся Арендодателю платы за неполный календарный месяц рассчитывается пропорционально фактическиму количеству дней использования Объекта. Иными условиями Объекта, в том числе в результате перепланировки, не влечет изменение размера постоянной части арендной платы.
5.2.2. Не ранее чем через 72 (七十二) месяца после подписания Акта приема-передачи, постоянная часть арендной платы может быть увеличена Арендодателем в одностороннем, уведомительном порядке на 5 % (пять процентов), но не чаще чем один раз в два или чаще чем через каждые 12 (двенадцать) месяцев аренды. Уведомление Арендатора в письменном виде об изменении размера постоянной части арендной платы направляется Арендатору за 90 (девяносто) дней до предполагаемой даты повышения. Изначальный размер арендной платы применяется по истечении 90 (девяносто) дней с даты уведомления Арендатора. Изменение арендной платы оформляется сторонами дополнительным соглашением.
5.2.3. Оплата постоянной части арендной платы производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя не позднее 10 числа месяца, за который осуществляется платеж. Оплата постоянной части арендной платы за первый и седьмой месяцы аренды производится в течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Договора.
5.3. Переменная часть арендной платы признает принадлежать с даты подписания Акта приема-передачи Объекта. 5.3.1. Стороны договорились, что стоимости коммунальных услуг: электроэнергия, выделенная, водоснабжение, отопление не входит в постоянную арендную плату и оплачивается Арендатором Арендодателю сверх постоянной арендной платы. Стоимость переменной арендной платы определяется Арендодателем ежемесячно, на основании показаний приборов учета, установленных в Объекте, либо, при отсутствии приборов учета, на основании счетов ресурсоснабжающих организаций, предоставляющих услуги Объекта в общей площади помещений Арендодателем помещений, согласно тарифам за коммунальные услуги, установленным Арендатором. Итоговые переменный и постоянной части арендной платы признаются с даты подписания Акта приема-передачи Объекта. 5.3.2. Для оплаты переменной арендной платы Арендодатель ежемесячно, не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца следующего за расчетным, предоставляет Арендатору счет и акт на первичную арендную плату, с приложениями в том для ознакомления Арендатора заверенными Арендодателем копиями первичных документов на коммунальные услуги, выставленных Арендодателем специализированной организации и сданных-счетов потребленных коммунальных услуг от Арендодателя. 5.3.3. Оплата переменной части арендной платы производится Арендатором в установленном порядке: - 9000 (девяносто тысяч) рублей, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. - авансовым платежом за 25 числа месяца, предшествующего отчетному. Оригинальный расчет - в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения Арендатором, выставленного Арендодателем, соответствующего счета с приложением к нему для ознакомления с Арендатором энергетических Арендодателем иной счетов, выставленных специализированной организацией в адрес Арендодателя и акта выполненных работ, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Полный пакет документов, необходимый для оплаты Арендодателю, направляет Арендатору Почтой России с уведомлением, на почтовом адресе Арендатора или иными. Для уплаты оплаты переменной арендной платы Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору ежемесячно по электронной почте отсканированный полный пакет документов, заверенный Арендодателем печатью и печатью.
5.3.4. В случае заключения прямых договоров на коммунальные услуги, переменная часть арендной платы по коммунальным услугам, на которых заключены прямые договоры, исключается из договора


  
 Договор аренды нежилого помещения № 16-Ф/с-2024/17 от 23.04.2017 г., стр. 8



аренды.
<b>5.4.</b> Датой платежа считается дата зачисления денежных средств на счет Арендодателя.
<b>5.5.</b> В случае продажи Объекта Арендатору аренда пона по Договору не уступается Арендодателем с момента перехода права собственности на Объект.
<b>5.6.</b> Арендная плата не увеличивается в течение срока, когда Арендатор не имел возможности пользоваться Объектом, в том числе по причине проведения Арендодателем капитального ремонта, по причине наезда (архимонного наезда) деятельности, либо предоставления (переустройства) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа или по решению суда в связи с неисполнением обязательств Арендодателем, действующим/действующим, представляющим/представляющим Объект, до момента прекращения обстоятельств, препятствующих использованию Объекта, за исключением случаев, когда Арендатор не имел возможности пользоваться Объектом по своей вине. Невозможность использования Объекта имеет место в том числе в случаях добровольного исполнения законных требований контролирующего органа, а также исполнения судебного акта, по исторному наступила соответствующая обязанность приостановить или прекратить деятельность. Под невозможностью использования Объекта понимается также невозможность использования части Объекта, если при этом Арендатор не имеет возможности использовать Объект в целом, указанного в Договоре. В случаях невозможности использования части Объекта без лишения Арендатора возможности использовать Объект в целом, указанных в Договоре, Арендная плата уменьшается пропорционально неиспользованной Арендатором площади Объекта, до момента прекращения обязательств, препятствующих использованию Объекта в целом.
<b>5.7.</b> В случае предоставления государственными регистрирующим государственный регистрацию Договора по актам, за которые отвечает Арендодатель, размер постоянной части арендной платы увеличивается на 20 % (двадцать процентов) от установленного размера со дня предоставления государственной регистрации до дня возобновления государственной регистрации. Иначе размер постоянной части арендной платы в соответствии с настоящим пунктом не требует повышения дополнительно соглашения и производится на основании уведомления Арендатором Арендодателя в письменной форме или посредством электронной почты по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.
<b>5.8.</b> В случае если Арендатору лицензирующим органом будет отказано в выдаче лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции (если таковой отказ получен не ранее 12 месяцев с даты подписания Договора), действие лицензии будет приостановлено, прекращено, лицензия будет аннулирована, возникает необходимость реформирования лицензии в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства о государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции, размер постоянной части арендной платы уменьшается на 20 % (двадцать процентов) от установленного размера со дня прекращения Арендатором в Объекте деятельности по продаже алкогольной и спиртосодержащей продукции на указанных обязательствах, за исключением случаев, когда Арендатор не имел возможности осуществлять деятельность по продаже алкогольной и спиртосодержащей продукции по своей вине. Иначе размер постоянной части арендной платы в соответствии с настоящим пунктом не требует увеличения дополнительно соглашения и производится на основании уведомления Арендатором Арендодателя в письменной форме или посредством электронной почты по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.
<b>5.9.</b> В случае не обеспечения Объекта по причинам, не зависящим от Арендатора, неисполнением условий в объекте, предусмотренных п. 4.1.3. Договора, на срок свыше 6 (шести) часов в течение суток, Арендатор вправе не выплачивать Арендодателю арендную плату за период отсутствия обеспечения Объекта коммунальными услугами. Указанные в настоящем пункте случаи не применяются в случае, если отсутствует коммунальная услуга связано с техническим обслуживанием этих систем и сетей организации, оказывающей соответствующие коммунальные услуги.
<b>6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА</b>
<b>6.1.</b> Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу только тогда, когда они составлены в


  
 Договор аренды недвижимого имущества № МФ\_07656827 от 23.04.2017г., стр. 10

письменной форме в соответствии с условиями, определенными представителями Сторон.
<b>6.2.</b> Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию составлений об изменении и/или расторжении Договора несет сторона, инициирующая изменение и/или расторжение Договора.
<b>6.3.</b> В случае нарушения условий Договора одной из Сторон, другая Сторона вправе досрочно расторгнуть Договор в порядке, установленном действующим законодательством.
<b>6.4.</b> Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с уведомлением Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предоставления даты отказа от исполнения Договора, а также в следующих случаях:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• в случае несоответствия заверений, гарантий, информации, которые были предоставлены Арендодателем Арендатору в Договоре или в свете его заключения Договора;</li> <li>• в случае если Арендатору лицензирующим органом будет отказано в выдаче лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, действие лицензии будет приостановлено, прекращено, лицензия будет аннулирована, возникает необходимость реформирования лицензии в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства о государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции;</li> <li>• в случае если Арендодатель создает препятствия пользованию Объектом;</li> <li>• Объект имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены при передаче Объекта.</li> </ul>
<b>6.5.</b> Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке по причинам, не указанным в п. 6.4. Договора, с уведомлением Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца до предоставления даты отказа от исполнения Договора.
Арендатор уведомляет Арендодателя об отказе от исполнения Договора путем направления письменного уведомления, либо путем вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.
<b>6.6.</b> Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке изложить от исполнения настоящего Договора при просрочке оплаты постоянной части арендной платы Арендатором два раза в течение одного года - на срок 30 (тридцать) дней и не позднее образования задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования от Арендодателя в том же порядке в течение одного года - на срок 30 (тридцать) и не позднее образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования от Арендодателя, за исключением случаев, когда Арендатор расторгнуть настоящий Договор не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты уплаты от исполнения Договора.
<b>6.7.</b> В случае если до окончания срока Договора ни одна из Сторон не заявит о своем отказе от продления Договора, Договор на основании срока действия считается автоматически продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество продлений не ограничено. Арендодатель должен сообщить о своем отказе от продления Договора не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.
<b>6.8.</b> Прекращение Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств, предусмотренных Договором, которые не были исполнены на момент прекращения, а также от ответственности за нарушение обязательств.
<b>6.9.</b> В случае досрочного расторжения Договора по инициативе/вине Арендодателя, при отсутствии вины Арендатора, Арендодатель, по требованию Арендатора, возмещает расходы на выполнение работ и том числе расходы за проведение реинвентаризации, переоборудования Объекта, капитальному ремонту Объекта, в течение 10 (десяти) календарных дней со дня расторжения Договора на основании заверенных Арендодателем копий документов, подтверждающих расходы, с учетом амортизации.
<b>7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН</b>


  
 Договор аренды недвижимого имущества № МФ\_07656827 от 23.04.2017г., стр. 11





7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.
7.2. За нарушение Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе потребовать выплаты Арендатором неустойки в размере, предусмотренном действующим законодательством.
7.3. За нарушение обязательств по приему, передаче Объекта в аренду, предусмотренным в Договоре, ответственность несет установившаяся от приема (передачи) Сторона.
7.4. Пропитки на сумму ввоза за период нахождения действующим средством на законном объекте, возникшему из Договора, в соответствии со ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ, Сторонами не оплачиваются и не подлежат уплате.
7.5. Препятствия, возникшие в связи с устранением выявленных в соответствии с условиями Договора недостатков Объекта, обязавшись устранить которые возложены на Арендодателя, относятся за счет Арендодателя.
7.6. Убытки, причиненные ненадлежащим исполнением условий Договора, возмещаются независимо от предусмотренных Договором штрафных санкций.
7.7. Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором вследствие невозможности или ненадлежащего исполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а также в связи с невозможностью пользоваться Объектом, в том числе по причине запрета (временного запрета) деятельности, либо приостановления (прерывания) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа либо по решению суда по причине неисполнения обязательств Арендодателем, действий/бездействия Арендодателя, препятствия/невозможности Объекта.
7.8. В случае если Арендатор не имел возможности пользоваться Объектом вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а также по причине запрета (временного запрета) деятельности, либо приостановления (прерывания) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа либо по решению суда вследствие неисполнения обязательств Арендодателем, действий/бездействия Арендодателя, препятствия/невозможности Объекта, Арендатор вправе потребовать выплаты Арендодателем неустойки в размере 0,3% (ноль целых пять десятых процента) от несенного размера постоянной части арендной платы за каждый день до момента прекращения обязательств, препятствующих исполнению Объекта. Невозможность исполнения Объекта имеет место в том числе в случаях добровольности исполнения законных требований контролирующего органа, а также исполнения судебного акта, по которому наступила соответствующая обязанность приостановить или прекратить деятельность. При ненадлежащем исполнении Объекта понимается также невозможность использования части Объекта, если при этом Арендатор не имеет возможности пользоваться Объект в целом, указанных в Договоре.
7.9. В случае нарушения Арендодателем обязательств по обеспечению Объекта коммунальными услугами, ограниченная или приостановленная законная Арендатором коммунальными услугами, Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором в связи с отсутствием коммунальных услуг, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты нарушения Арендодателем соответствующего требования с приложением подтверждающих документов. Также Арендатор вправе потребовать выплаты Арендодателем неустойки в размере 0,3% от несенного размера постоянной части арендной платы за каждый день, до момента исполнения обязательств Арендодателем.
7.10. Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором в результате незаконно установленной органом административного штрафа вследствие невыполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а равно неисполнения Объекта требованиям законодательства, соблюдение которых должен был обеспечить Арендодатель, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты нарушения Арендодателем соответствующего требования с приложением подтверждающих документов материал административной проверки, выписки документов.
7.11. Арендодатель является ответственным перед контролирующими органами за соответствие Объекта требованиям законодательства в области пожарной безопасности, в том числе, но не ограничиваясь:





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

• требованию к пути эвакуации и эвакуационным выездам; • требованию к инженерным системам (перекрытия, стены, колонны, несущие элементы, перегородки и т. п.); • требованию к противопожарной защите. при условии страхования Арендатором против пожарной безопасности при перестройке Объекта.
7.12. Арендодатель несет ответственность перед контролирующими органами за нарушение правил благоустройства, при условии соблюдения Арендатором требований действующего законодательства в области благоустройства.
7.13. Арендодатель несет ответственность за нарушение санитарных норм и правил, которые должны обеспечить Арендодатель, в том числе, но не ограничиваясь: наличие технических возможностей для обеспечения Объекта коммунальными ресурсами, в объемах, достаточных для соблюдения санитарно-эпидемиологических норм, принятых в торговой деятельности Арендатора, наличие места (площади) для размещения контейнеров для размещения возмещения отходов и т. п.
7.14. Арендатор несет ответственность за несовершенный вылет ТБО, попадающий операционную придомовую территорию, на которой размещен контейнер с ТБО.
7.15. В случае привлечения Арендодателем к административной ответственности за нарушение Арендатором (свои клиентами) санитарных норм и правил, против инициативного учета и предоставления исторических сведений на территории РФ, иных правил, Арендатор обязан возместить Арендодателю все понесенные убытки и уплатить штраф в размере 0,1% от месячного размера постоянной части арендной платы за каждый день до момента исполнения Арендатором обязательств по возмещению убытков.
<b>8. ФОРС-МАЖОР</b>
8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, которое явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение и др.), возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.
8.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств Сторона, записанная о невозможности исполнения своих обязательств по этой причине, извещает другую Сторону в письменной форме (заказным письмом с уведомлением) об этих обстоятельствах. Уведомление должно содержать сведения о характере этих обстоятельств, в том числе оценку их воздействия на возможность исполнения обязательств по Договору. Документ, посланный Стороной Торгово-промышленной палатой, является достаточным доказательством наличия и признания факта действия вышеуказанных обстоятельств.
8.3. На исполнение другой Стороны о форс-мажорных обстоятельствах и течение 30 (тридцати) дней с момента их наступления извещает Сторону, уведомляя под действие таких обстоятельств, прилагаясь к ним в качестве основания неисполнения своих обязательств по Договору.
<b>9. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И АРБИТРАЖ</b>
9.1. К отношениям Сторон по Договору применяется российское законодательство.
9.2. Все споры между Сторонами, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются в арбитражном порядке. Претензия должна быть подана в подлиннике или надлежащим образом заверенная другой Стороной по телефону/электронно отправившись по адресу, указанному в Договоре. Стороны, получившая претензию, должна аналогичным способом в течение 30 (тридцати) рабочих дней представлять на нее мотивированный ответ. При недостижении согласия в предусмотренном Договором претензионном порядке, все споры и разногласия разрешаются на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.


Договор аренды недвижимого имущества № ААФ. от 25.04.2017г., стр. 13

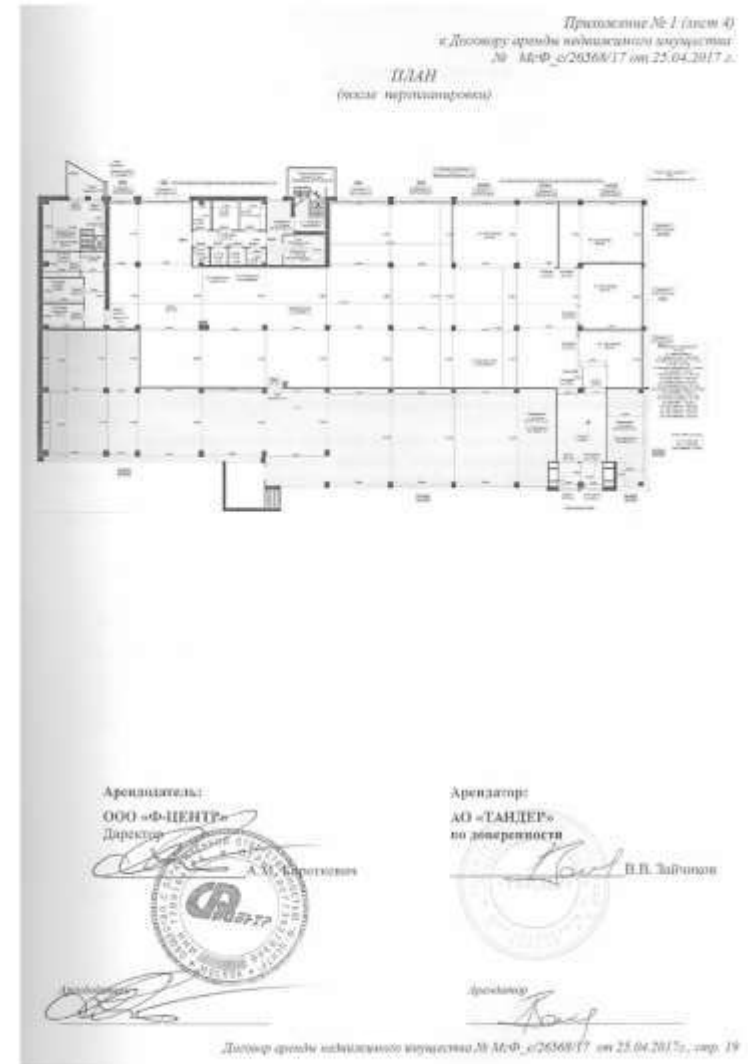


10. ПРОЧЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ	
10.1. Содержание Договора представляет собой конфиденциальную информацию. Арендодатель обязуется не раскрывать конфиденциальную информацию третьим лицам и в течение срока действия Договора, а также в течение трех лет после его прекращения. Арендатор имеет право раскрыть Договор в случаях раскрытия Арендодателем условий Договора, за исключением информации, подлежащей обязательному раскрытию в соответствии с законодательством.	
10.2. Все уведомления и другие сообщения, направляемые Арендодателем Арендатору, оформляются в письменной форме и направляются заказным письмом по адресу, указанному в разделе «Реквизиты сторон», или вручаются лично уполномоченному представителю Арендатора, имеющему доверенность на получение уведомлений, корреспонденции, документов. Работники Арендатора, не имеющие доверенность на получение уведомлений, корреспонденции, документов, не имеют полномочий и вручений от Арендатора на получение уведомлений, корреспонденции, документов. Вручение указанным работникам Арендатора уведомлений, корреспонденции, документов является вручением надлежащему лицу.	
10.3. Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга об изменении своих реквизитов заказным письмом с уведомлением и вручением. В случае невыполнения указанного требования Сторона не несет ответственности за возможные последствия.	
10.4. Стороны обязуются в срок не позднее 30 (Тридцать) дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта направить в территориальный орган уполномоченного Правительства РФ федерального органа исполнительной власти (орган регистрации прав) уполномоченным, представляемым и представить документы, необходимые для проведения государственной регистрации Договора.	
10.5. Арендодатель обязуется являться в орган регистрации прав технический план Объекта, в случае если это необходимо для шенг государственного кадастрового учета и государственной регистрации Договора.	
10.6. Недействительность каких-либо положений Договора не влечет недействительности Договора в целом.	
10.7. Договор составлен на русском языке, подписан уполномоченными представителями Сторон, в 3 (три) экземплярах (в количестве экземпляров по количеству Сторон (по одному для каждой из Сторон) и один экземпляр для хранения в органе регистрации прав, имеющих одинаковую юридическую силу.	
10.8. Для подтверждения достоверности текста Договора все листы Договора подписаны (заверены) Арендатором.	
10.9. Расход по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора несет Арендатор.	
II. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН	
<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР»</b>	
Адрес (место нахождения): 127642, г. Москва, ул. Сухопутная, дом 7А	
Фактический адрес: 127642, г. Москва, ул. Сухопутная, дом 7А	
Почтовый адрес: 127642, г. Москва, ул. Сухопутная, дом 7А	
ИНН: 7709164114 КПП: 771501601 ОГРН: 1027719279369	
Расчетный счет (рубль): 4070281060020002015	
Банк: АО КБ «Альфа-Москва»	
 	
<p>Договор аренды недвижимости № М-Ф/с-26363/17 от 25.04.2017г., стр. 14</p>	

Корреспондентский счет: 30101810700000000831	
БИК 044525831	
адрес электронной почты: AlexKer@center.ru	
Телефон: +7 (495) 925-64-47	
Факс: +7 (495) 925-64-47	
<b>АРЕНДАТОР: АО «Танкер»</b>	
Адрес (место нахождения): 330002, г. Краснодар, ул. Ленинского, 183	
Почтовый адрес: 123195, г. Москва, Ленинградский в., д.99	
ИНН: 2319031475	
КПП: 774343001	
р/счет (рубль): 40702810602730000426	
Банк: АО «Альфа Банк»	
Корр. счет: 30101810200000000593	
БИК: 044525593	
Телефон: 8 (495) 789 - 84 - 53, доб. 105	
<b>СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ:</b>	
Приложение 1. План-схема Объекта (план "до регистрации"), план "после регистрации"	
Приложение 2. Акт приема-передачи	
Приложение 3. Антикоррупционная декларация	
Приложение 4. Экспертный расчет стоимости ремонтных работ (ЭСРС) Объекта	
Приложение 5. Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности электроснабжения	
Приложение 6. Декларация о признании балансовой и эксплуатационной ответственности владельцев, эксплуатирующих объекты здания	
 (подпись, Ф.И.О. Александров)	
 (подпись, Ф.И.О. Попов)	
 	
<p>Договор аренды недвижимости № М-Ф/с-26363/17 от 25.04.2017г., стр. 15</p>	







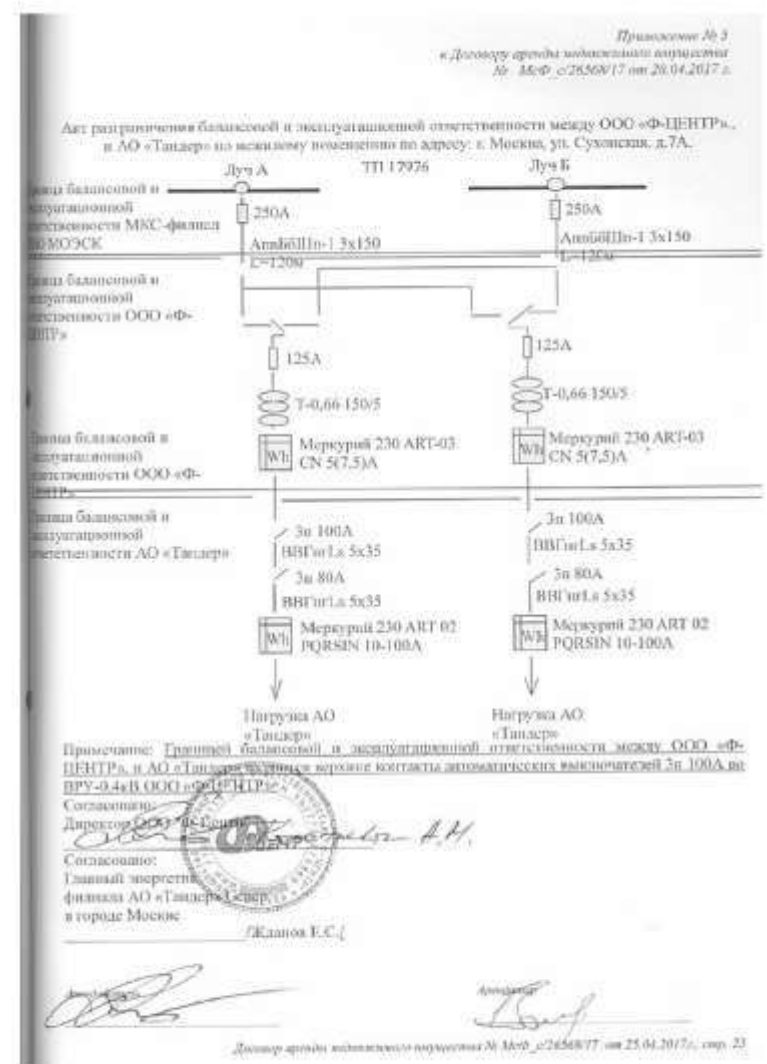


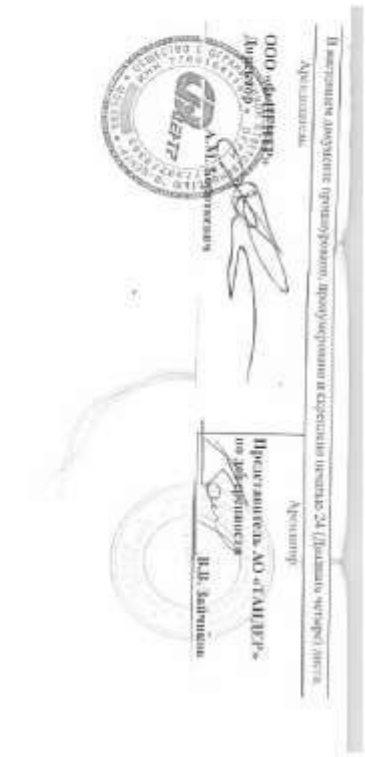
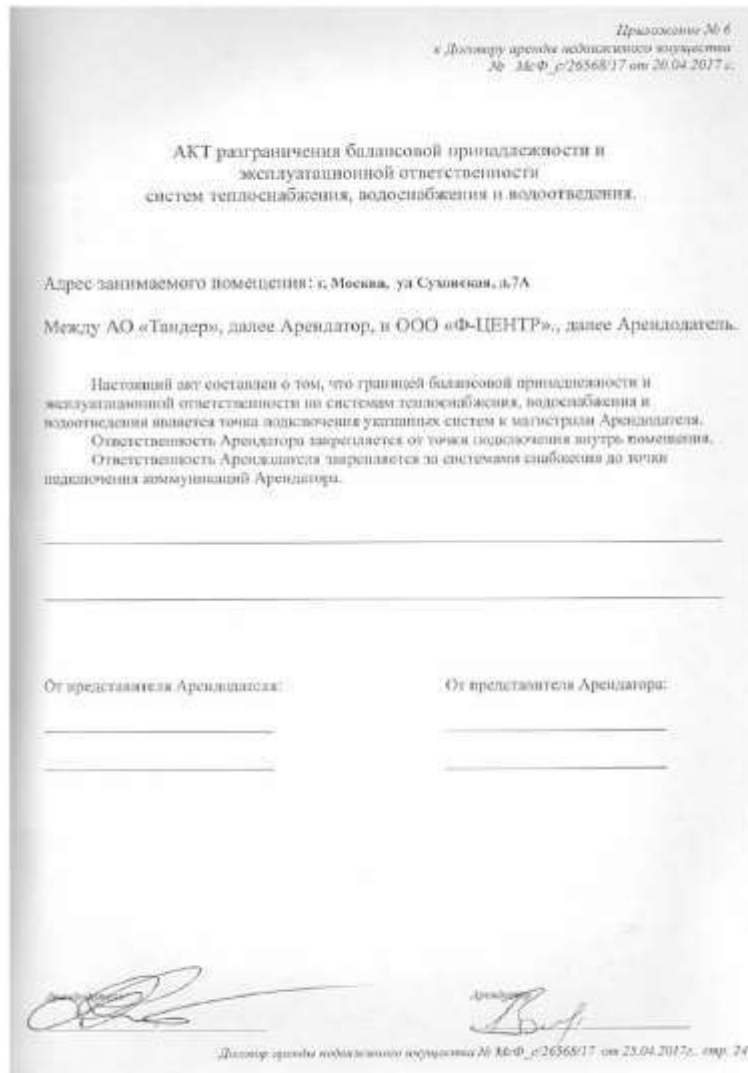


*Приложение № 4  
к Договору аренды недвижимого имущества  
№ МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.*

№ п/п	Техническое наименование	Производитель	Марка	Нормативная база		Итого
				ГОСТ	Итого	
1	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
2	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
3	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
4	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
5	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
6	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
7	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
8	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
9	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
10	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
11	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
12	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
13	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
14	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
15	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
16	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
17	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
18	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
19	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
20	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
21	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
22	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
23	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
24	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
25	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
26	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
27	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
28	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
29	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
30	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
31	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
32	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
33	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
34	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
35	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
36	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
37	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
38	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
39	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
40	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
41	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
42	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
43	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
44	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
45	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
46	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
47	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
48	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
49	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000
50	Электронный счетчик	Энерджи	ЭЭС			100 000

*Приложение № 3  
к Договору аренды недвижимого имущества  
№ МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.*





Дополнительное соглашение №1 от 25.04.2017 г. к Договору недвижимого имущества №МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1  
к договору аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г.

г. Москва

15 апреля 2017.

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

Акционерное общество «ТАНДЕР», ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, д.185, в лице Зайченко Виталия Васильевича, 08.11.1983 года рождения, место рождения — гор. Нганли Талки Свердловской обл., и/ли — мужской, гражданство — Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 16 922364, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Обручевской 20.01.2017 года, код подразделения 770-120, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, кв-л Юго-Запад 38, к. 1 кв. 405, действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности 23АА6947377 от «28» февраля 2017г., в реестре за №Т-1237, удостоверенной Махуровой Галиной Георгиевной, именуемом в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые далее при совместном упоминании Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г. о нижеследующем:

1. п.1.1 Договора изложить в следующей редакции:

«Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем Объект:

Нежилое помещение, наименование: нежилое общей площадью 911,5 кв.м, на этаже: этаж 1, композиция 1 квартиры: часть помещения 1, 2а, часть помещения 3, часть помещения 4, 7-15, 17-19, 19а, 19б, 19г, 22, 27, 27а, часть помещения 28, 29, часть помещения 30, часть помещения 31, 32, 33, 34, 34а, 34б, 36, 36, 37, 38 часть помещения 39, в здании с кадастровым номером: 77:02:0096004:1010, расположенное на 1-м этаже нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0096004:1010, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Сухомяк,7А, Расположение и размеры установлены на поэтажном плане (приложение № 1 к настоящему дополнительному соглашению).

Технические характеристики и иные сведения об Объекте содержится в кадастровом паспорте № 77:01/16.1307593, изготовленном 17.11.2016г.

2. Во всем остальном, что не оговорено настоящим Дополнительным соглашением, действует условия Договора аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г.

3. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания обеими сторонами и распространяется на правоотношения сторон, возникшие с «25» апреля 2017 г.

Арендодатель:



А.М. Коротких

Арендатор:

АО «ТАНДЕР»  
по доверенности

В.В. Зайченко



А.М. Коротких

Арендатор:

АО «ТАНДЕР»  
по доверенности

В.В. Зайченко

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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



ИНЖС 1

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



# Копии предоставленных документов (24/29)

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

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

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

г. Москва «25» апреля 2017 г.

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

**Акционерное общество «ТАНДЕР», ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Левашовского, д.185, в лице Зайчинова Виталия Васильевича, 08.11.1983 года рождения, место рождения — г.р. Нижний Тагил Свердловской обл., пол — мужской, гражданство — Российский Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 16 922364, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Обручевский 30.01.2017 года, код подразделения 770-120, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, вл-а Юго-Восточная 38, к. 1 кв. 403, действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности ЗЛАА4947377 от «28» февраля 2017г., в регистре за №7-1277, удостоверенной Мазуровой Галиной Георгиевной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны и соотнесенный со ст. 655 ГК РФ, составили настоящий акт приема-передачи (возврата) недвижимого имущества:**

1. В связи с заключением дополнительного соглашения №1 от «25» апреля 2017 г. к Договору Аренды № МсФ\_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г. Арендатор передает, а Арендодатель принимает нежилое помещение (далее по тексту «Помещение») общей площадью 2015,3 кв.м. на плане: этаж 1, помещения 1 комнаты: часть помещения 1, 2, часть помещения 3, 3а, часть помещения 4, 5, 6а, 6, 7, 16, 20, 21, 23, 23а, 24, 24а, 24б, 25-26, 26а, часть помещения 28, часть помещения 29, часть помещения 30, часть помещения 31, часть помещения 39, 40, 41; этаж 2, помещения 1-комнат 1, 1а, 2, 2а, 3, 4; нежилая, помещения-комнаты 1 по 12, 12а, с13 по 20, 20а, 20б, 20в, 20г, 20д, 20е, 20ж, 20з, 20и, с 21 по 36, 36а, с 37 по 41, 41а, с 42 по 45; в здании с кадастровым номером: 77:02-0006004-1010 - расположенное на 1-м этаже нежилого помещения с кадастровым номером 77:02-0006004-1010 (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Сухонская, 7А.

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

Технические характеристики и иные сведения об Объекте содержится в кадастровом паспорте № 77/501/16\_1307593, состоявшем 17.11.2016г.

2. Арендатор подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта возврата состояние передаваемых нежилых помещений (включая его площадь, конфигурацию, состояние инженерных сетей и оборудования) полностью соответствует согласованным Арендатором работам, значительный и пренебрежительный Арендатор не имеет.

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

4. Подписали стороны:  
ООО «Ф-ЦЕНТР»  
Директор  
А.М. Короткевич

АО «ТАНДЕР»  
по доверенности  
В.Д. Зайчинов

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2**  
к Договору аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25 апреля 2017 г.

г. Москва «17» сентября 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Альфа-Квартал» Д.Х. ЗИПФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» (ООО УК «Альфа-Квартал» Д.Х. ЗИПФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»), ИНН 772842869, ОГРН 1027739292283, действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года, №21-000-1-00028, в лице Директора Петра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антонова И.П., действующего на основании Доверенности №178/19 от 20.12.2019 г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и**

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

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

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

Стороны согласовали что для размещения Арендатором в Объекте магазина «Магнит Косметико», Арендатор занимает помещения в составе Объекта, указанного в п. 1.1. Договора общей площадью 215,8 кв.м. Магазины «Магнит Косметико» отгружены и согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Дополнительному соглашению.

Арендатор обязуется перед проведением строительно-монтажных работ в Объекте, связанных с реконструкцией, перепланировкой и переоборудованием в целях установления границ магазинов «Магнит» и «Магнит Косметико», получить согласие Арендодателя на проведение работ в соответствии с Приложением № 6 к настоящему Дополнительному соглашению, в объеме, определенном Приложением № 4 и 5 к настоящему Дополнительному соглашению.»

3. Стороны пришли к соглашению изменить пункт 4.3.7. Договора в следующей редакции: «4.3.7. Самостоятельно и за свой счет, после проведения реконструкции, переоборудования и перепланировки осуществить согласование реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта в установленном законодательством порядке и внесение в ЕГРН изменений в связи с этим, если указанная реконструкция, переоборудование, перепланировка Объекта производилась по инициативе Арендатора. Указанный и настоящим пункте срок может быть продлен по соглашению Сторон. В указанном случае Арендатор несет все расходы по подготовке проектной/проектной документации реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта; по процедуре согласования/указания реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта во всех органах, предусмотренных законодательством; по получению технического паспорта и иных документов на измененный Объект; по внесению в ЕГРН изменений в связи с изменением параметров Объекта, по оплате штрафных санкций, наложенных компетентными органами в связи с реконструкцией, переустройством, переоборудованием и перепланировкой Объекта.

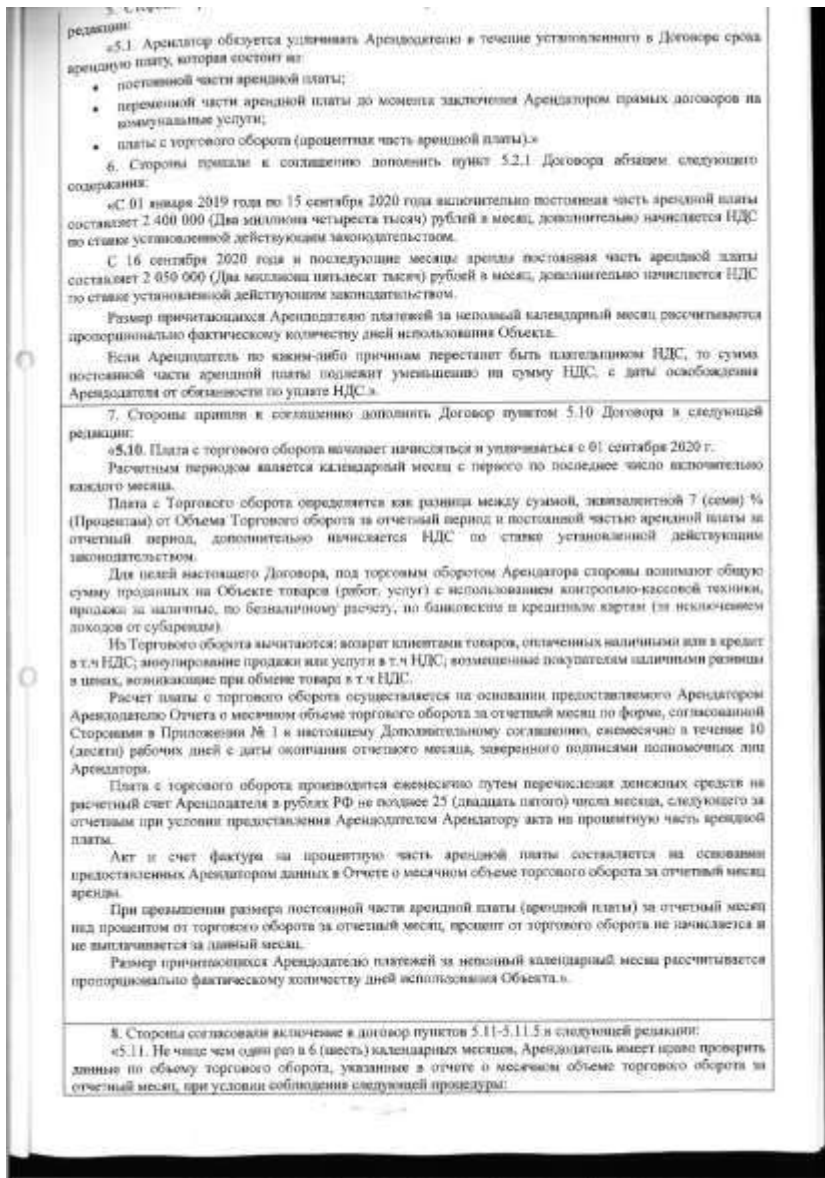
В случае неисполнения Арендатором обязанности, установленной абзацем первым настоящего пункта Договора в предусмотренные сроки, Арендодатель имеет право произвести все указанные работы самостоятельно и потребовать компенсацию стоимости произведенных работ и расходов с Арендатора.

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

Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32

Страница 93 из 115





Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению от 17.05.2020 г.  
к Договору аренды недвижимого имущества №\_МсФ\_с/26568/17\_от 25 апреля 2017 г.

**ФОРМА**

**Отчет о месячном объеме валового товарооборота**

Куда: \_\_\_\_\_  
(Арендодатель)

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

Валовый товарооборот, в том числе НДС, руб.	НДС, руб.	Валовый товарооборот, без учета НДС

Процент от объема валового товарооборота \_\_\_\_\_ %  
Фиксированная часть арендной платы за расчетный месяц \_\_\_\_\_ рублей, без НДС  
Сумма к оплате: \_\_\_\_\_ рублей, без НДС

Форма согласована:

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



Антипов Н.Н.

Арендатор:  
АО «Тандер»  
Представитель по доверенности



Гузев В.М.

Приложение № 2  
к Дополнительному соглашению от 17.05.2020 г.  
к Договору аренды недвижимого имущества №\_МсФ\_с/26568/17\_от 25 апреля 2017 г.

План-схема разделения помещений между магазином «Магнит» и магазином «Магнит Косметик»



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



Антипов Н.Н.

Арендатор:  
АО «Тандер»  
Представитель по доверенности



Гузев В.М.





Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
Страница 96 из 115





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

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

№/п	Наименование работ	Бюджет в руб. (без НДС)	Бюджет в руб. (с учетом НДС)
<b>I. Общестроительные работы</b>			
		<b>1 353 948,98</b>	<b>1 394 613,78</b>
1	Монтаж/демонтаж	19 071,36	22 437,61
2	Бетонные работы	6 112,15	7 534,38
3	Стены и перегородки	489 342,09	563 218,31
3	Двери	10 653,72	96 738,84
6	Окна	178 467,01	166 424,41
7	Устройство потолка	184 943,89	221 932,67
8	Фасады	284 077,18	340 892,62
9	Полы	71 619,57	85 247,48
<b>II. Внутренние инженерные сети</b>			
		<b>747 897,08</b>	<b>891 128,51</b>
1	Восстановление, замена	1 104,09	9 729,71
3	Электромонтажные работы	894 796,83	831 730,22
4	Вентиляция	46 132,15	33 678,38
<b>III. Прокладочные мероприятия</b>			
		<b>187 578,13</b>	<b>119 983,79</b>
1	Осуществление прокладки	607 578,13	129 091,73
<b>IV. Инженерные организации</b>			
		<b>149 423,67</b>	<b>179 316,75</b>
1	Смет системы	149 423,67	179 316,75
<b>V. Документация</b>			
		<b>456 938,53</b>	<b>548 336,13</b>
1	Документация	64 092,91	76 911,49
2	Выполнение расчетов, закупка расклад	66 666,67	90 000,00
4	Разработка документации на проект	316 400,95	379 680,60
7	Проект ОПС	9 778,46	11 734,15
<b>VI. Работы по спецификации</b>			
		<b>87 737,86</b>	<b>105 379,00</b>
1	Работы по спецификации	87 737,86	105 379,00
<b>Итого</b>		<b>3 903 130,83</b>	<b>3 363 787,00</b>

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



Антонин Н.Н.

Арендатор:  
АО «Тиндер»  
Представитель по доверенности



Тузай В.М.

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

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

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

\_\_\_\_\_ 2020г.

\_\_\_\_\_  
Подпись

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О. полностью

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



Антонин Н.Н.  
«Альфа-Капитал»

Арендатор:  
АО «Тиндер»  
Представитель по доверенности



Тузай В.М.





Передан через Диадок 15.10.2021 10:52 GMT+03:00  
 634059c1-c114-49c8-88a7-b99206478d32  
 Страница 98 из 115



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

The screenshot shows a web browser window with the URL [avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_pomescheniya\\_suhonskaya\\_ul\\_d\\_1s2\\_2081959380](https://avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_suhonskaya_ul_d_1s2_2081959380). The main heading is "Продажа помещения, Сухонская ул., д. 1с2" with a price of "135 000 000 ₽". Below the heading are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку", and a timestamp "30 сентября в 15:20". A large photograph shows a street scene with a "СИТИ-Маркет" supermarket. To the right of the photo is a contact box with the phone number "8 495 669-43-19", a "Написать сообщение" button, and a profile for "Русистейт" with a "Подписаться на новости" button. Below the photo are three smaller thumbnail images. The listing details include: "О помещении" (Area: 536.5 м²), "Расположение" (Moscow, Sukhonskaya ul., 1c2, with nearby landmarks like Babushkinskaya, Madvadskoe, and Savitskoe), and "Описание" (Commercial building for sale, previously a supermarket, possible division, 536.5 sq.m. on the first floor, loading zone, price 135,000,000 rubles).

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

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

The screenshot shows a web browser window displaying a listing on Avito.ru. The URL is [avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/1045m2prodazha\\_na\\_shirokoy\\_torgovoe\\_osz\\_1676515564](https://avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/1045m2prodazha_na_shirokoy_torgovoe_osz_1676515564). The listing title is "1045м2/Продажа на Широкой/ Торговое осз" with a price of "300 000 000 Р". The location is "Москва, Широкая ул., 37". The listing includes a main photo of a building with "БюксВит" and "Анни" signs, and a video player below it. On the right side, there is a contact number "8 985 134-90-72", a "Написать сообщение" button, and a "Подписаться на продавца" button. The "О помещении" section states "Площадь: 1045 м²". The "Расположение" section lists nearby areas: "Медведково, 900 м", "Бабушкинский, 2,1 км", and "Солнцево, 3,6 км". The "Описание" section mentions "1-я линия домов! В шаговой доступности от м. Медведково".

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Москва и Московская Метро Найти

Москва Коммерческая недвижимость Прочие Торговое помещение

1045м2/Продажа на Широкой/ Торговое осз 300 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 2 октября в 06:38

8 985 134-90-72

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Анна estate Компания

Подписаться на продавца

Компьютерная техника Цифра

№ 1676515564 ID 3705 (+33)

**О помещении**  
Площадь: 1045 м²

**Расположение**  
Москва, Широкая ул., 37  
Медведково, 900 м • Бабушкинский, 2,1 км • Солнцево, 3,6 км Показать карту

**Описание**  
1-я линия домов! В шаговой доступности от м. Медведково!

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

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

**Расположение**  
 Москва, Широкая ул., 27  
 • Медведково, 900 м • Бабушкинская, 2,1 км • Свиблово, 3,8 км [Показать карту](#)

**Описание**  
 1-я линия домов в шаговой доступности от м. Медведково!  
 Панорамное остекление! Большая проходимость!  
 Просторное помещение формата стрит-ритейл, площадь 1 045 кв. м., свободной планировки, 12 отдельных входов, что дает возможность разделить на небольшие торговые блоки, зона разгрузки с удобным подъездом. Панорамное остекление фасада; высота потолков 3,2 м, электрические мощности 244 кВт (с возможностью увеличения), центральные коммуникации. Есть парковочные места на прилегающей территории.  
 Арендаторы - сети (Вкусвилл, аптека, кафе Дюар, Додо пицца, хозяйственный, пивной магазин). МАП - 2 450 000руб. ГАП - 29 400 000 руб.  
 Помещение полностью занимает нежилое одноэтажное здание, без ограничений по видам деятельности.  
 Район Северное Медведково СВАО г. Москвы характеризуется как густонаселенный. Объект расположен на оживленном перекрестке, на пересечении с одной из главных улиц района - Осташковская улица.  
 Возможное использование: супермаркет, магазин продуктов, магазин бытовой техники, магазин непродовольственных товаров, детский гипермаркет, магазин здорового питания, аптека, отделение банка, пекарня-кондитерская, магазин цветов, ресторан, кафе и пр. Объект №: 540700.  
 Номер объекта: #2/540700/310

**Похожие объявления**

Изображение	Название	Площадь	Цена	Адрес
	Готовый арочный бизнес, 577,4 м²	577,4 м²	200 000 000 Р	Москва, Таганецкая
	Продажа торговых помещений, 1188 м²	1188 м²	534 990 000 Р	Москва, Отрадное
	Продажа торговых помещений, 1186 м²	1186 м²	700 000 000 Р	Москва, Отрадное

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



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

**Торговая площадь, 325 м²**  
 Москва СВАО р-н Лосиноостровский Андырской проезд 87 1й этаж  
 Медведково 10 мин на транспорте

**76 000 000 Р**  
 233 047 Р за м²

Агентство недвижимости Invest7  
 Документы агентства проверены  
 На рынке с 2020 года  
 Служ 900 объектов  
 +7 966 064-23-13

ОС и содействие в оформлении документов на Бюджет Зоните  
 В объявлении указана квадратная метры

Агентство недвижимости Invest7  
 Нет отзывов

Буд Раиса Валиева  
 Подана объявление 10 марта от метро, класс В+, инвестиция от 7.1 млн руб.  
 +7 940 173 04 39

Застройщик ПУ «Панора» Планировка деловая на сайте застройщика в Москве рб

Возле центра «Градус Таган»  
 Офисы, Планировка 2 квартал 2020 года, метро Аэропорт.  
 +7 940 160 27 83

Застройщик ООО «Империал», юридическая информация на сайте застройщика: www.iam.ru

Отделочка Бизнес-класс  
 БЦ класс В+, 3 этаж, ТТН, выделенная инвестиция, 360м² конструкция  
 +7 949 112 20 99

Отделочка Бизнес-класс, Застройщик ПОН200, Проектная декларация на сайте застройщика

Продажа арендного бизнеса с полным пакетом документов. Объект расположен в непосредственной близости от остановки общественного транспорта и станции метро "Медведково", что гарантирует высокий пешеходный трафик.  
 - Высота потолков: 3 м  
 - 3 отдельных входа  
 - Внутреннее окно  
 - Эл. мощность: 80 кВт  
 - Открытая планировка  
 Арендаторы: ВинЛаб, Аптека ВВК, Салон красоты, Ремонт телефонов, Кулинария, Домашности от 9 900.  
 Звоните, чтобы узнать подробности.  
 ID: 163419

Наиболее важная информация находится у владельца объявления.

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



Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

**Торговая площадь, 536 м<sup>2</sup>**  
 Москва, СВАО ф-н Южное Медведково, Суховатская ул. 1С2 на карте  
 Бабушкинская

**1 100 000 Р/мес.**  
 24 627 Р за м<sup>2</sup> в год

**536 м<sup>2</sup>**  
 Площадь

**1 из 1**  
 Этаж

**Свободно**  
 Помещение

Лот 4326.

Сдается помещение за-под супермаркета в отдельном стоящем здании по адресу ул. Суховатская, 1с2, в 12 минутах от метро Медведково. Прилегающая земля в аренде, назначение под торговлю. Рядом парковка на 10 м/м.

**Технические характеристики:**  
 Отдельно стоящее здание, площадь 536 кв.м, все в одном уровне.  
 Высота потолков более 3,2 метров, внутреннее остекление по периметру.  
 ГВС, ХВС, водопотребление, 150 кВт электроэнергии.

**Коммерческие условия:**  
 Площадь: 536 м<sup>2</sup>  
 Ставка аренды в месяц: 1 100 000 рублей (НСН)  
 Стоимость аренды кв.м в год: 24 600 рублей. (НСН)

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



Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

Торговая площадь: 536 м²

Лет: 8526.

Сдается помещение из-под супермаркета в отдельно стоящем здании по адресу ул. Суконовая, 1с2, в 12 минутах от метро Медведков.

Прилегающая земля в аренде, назначение под торговлю. Рядом парковка на 10 м/м.

**Технические характеристики:**  
Отдельно стоящее здание, площадь 536 кв.м, все в одном уровне.  
Высота потолка более 3,2 метров, внутреннее остекление по периметру.  
ГВС, ХВС, видеонаблюдение, 150 кВт электричества.

**Коммерческие условия:**  
Площадь: 536 м2  
Ставка аренды в месяц: 1 100 000 рублей (УСН)  
Срок аренды: 24 500 рублей (УСН)  
Прямой договор аренды  
Арендные нюансы: предоставляются

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	1 100 000 руб/мес.	Предоплата	...
Ставка	24 627 руб за м²/год.	Без аренды	...
Налог	НДС включен, 303 333 руб	Срок аренды	Длительный
Обеспечительный платеж	-	Материальный груз аренды	...
Транспортные платежи	Не включены	Арендные нюансы	...
Эксплуатационные расходы	Не включены	Стоимость парковки	...

Уточнить условия

Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Суконовская ул, 1С2

Будущинская

Плановый режим, Инфраструктура, 35 Парковка

Три точки

1 100 000 руб/мес. →  
24 627 руб за м² в год  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС, без комиссии

510  
480  
✓ Документы готовы к проверке  
Акт приема-передачи  
на руки с 2010 года  
Есть 1253 объекта

+7 901 808-23-00

ОСД и сведения о недвижимости  
доступны на сайте. Звоните  
в рабочее время по телефону

Получите справку, что здание или помещение не  
входит в перечень объектов, подлежащих  
списанию, и не является объектом культурного наследия

**Парковка в ВЦ «Омега 2»**  
Площадь парковки от 20 м². Большой  
автомобильный бизнес. Парковочное место  
на 1 автомобиль. Цена от 2,8 тыс руб  
+7 (495) 154-43-72

Адрес: ул. 30.09.2021, под объектом на сайте номер объекта

**Парковка Бизнес Парк**  
Офисы от 6,2 млн руб. Бизнес парк класса  
«А». Парковочное место и автомобильное  
место. Удобность в парковке.  
+7 (495) 032-43-14

Частично занятый офис. Адрес: ул. 30.09.2021, Бизнес Парк  
Встречайте ООО «Омега 2».

**Бизнес центр «Омега Парк»**  
«А» класс. Готовая транспортная  
доступность. Аренда от собственника.  
+7 (495) 163-24-61

Звоните ООО «Омега Парк»

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





Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

**Свободное назначение, от 65,4 до 351 м<sup>2</sup>**  
 Москва СВАО р-н Отрадное ул. Давыдовское ЗОК2 Набережные  
 М Отрадное - 3 мин. пешком М Владимирка - 5 мин. на транспорте  
 М Давыдовское - 5 мин. на транспорте

от 274 680 до 912 600 Р/мес.  
 от 21 200 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Сидеть за компьютером  
 Включены НДС, без комиссии

Доступные площади	Цена за м <sup>2</sup> в год	Цена за м <sup>2</sup> в мес.
65,4 м <sup>2</sup>	50 400 Р за м <sup>2</sup> /год	274 680 Р/мес.
78,6 м <sup>2</sup>	50 400 Р за м <sup>2</sup> /год	330 120 Р/мес.
144 м <sup>2</sup>	42 000 Р за м <sup>2</sup> /год	504 000 Р/мес.
391,6 м <sup>2</sup>	42 000 Р за м <sup>2</sup> /год	670 600 Р/мес.
211,8 м <sup>2</sup>	31 200 Р за м <sup>2</sup> /год	550 680 Р/мес.

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



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

351 м² 31 200 € за м²/год 912 600 €/мес

Без комиссии!  
Сдан помещение по ул. Днепровская 20х2.  
Уютный автомобильный трафик ул. Днепровская-вечерняя стороны. 2 выхода ст. метро Отрадное в 300м, остановка в 130м от входа в помещение в прямой видимости, напротив входа пешеходный переход. В первой зоне пешей доступности в 200м в 3м домах проживает 2700 чел.  
Торговые очертания создают Банк Открытия, Альфа-Банк, Петровича, Салон красоты Блонс, Смешные цены, аптека, и др.

Уютное помещение в пристройке, отдельный вход напротив автобусной остановки(вечерний трафик) и отдельный вход под разгрузку с торца.  
4 витринных окна, помещение правильной прямоугольной формы вытянуто вдоль ул. Днепровская 20х2, зал 19,2м, высокие потолки от 3м, 40кВт с возможностью увеличить, все коммуникации центральные. Место под вывеску с фасада и с торца здания. Огромная парковка вдоль пристройки на 20м.

**Возможное назначение**

Будь кафе/ресторан, кондитерская, цветы, фрукты, мясной/овощной центр, аптека, продукты, общепит, ресторан, магазин, стоматология, алкоголь, антикафе, бундженерская контора, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, детский центр, кофейня, постария, зубная поликлиника, интернет магазин, банк, ювелирный сервис, клиника, кос.

Показать все

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

**Условия сделки**

Условие	Зеленый	Синий	Красный
Цена	от 274 680 до 912 600 €/мес.	Зеленый	Прочие Аренда
Ставка	от 31 200 € за м²/год.	Синий	Длительный
Налог	НДС включен, 45 790-121 983 €	Минимальный срок аренды	-
Обременительный платеж	-	Арендный капитал	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Степень износа	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Аренда от клиента	-
Платежи	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

[Отзывы о сайте](#)

**Сергей Николаев**  
Опытный ИРД  
Документы агентства проверены  
На рынке с 2000 года  
Будь 1215 объявлений  
**+7 983 666-12-68**  
ОГН и сведения о недвижимости доступны на Бюджет. Заявка в объявлении может быть отменена в любой момент.

**Андреа Буриан Пар**  
Офисы от 6,2 млн €.  
Панорамные виды и аэрирование. Видеонаблюдение в холле.  
+7 495 032 40 14

**DM Tower**  
Офисы от 195 000 €/м².  
Полный обзор на набережной улице в этом году! Бизнес-центр с видом на Немецкий Собор. Собственная инфраструктура, парковка, лифты 24-7.  
+7 495 123 02 81

**Бизнес-парк «Сударьинский»**  
Средняя аренда от 12000 €/м². Прямая аренда помещений с отделкой и без. Подземный паркинг, охрана.  
+7 3491 404 10 80

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



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

The screenshot shows a web browser displaying an Avito advertisement for a commercial property. The URL is [avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_v\\_arendu\\_svao\\_312\\_metra\\_1979324003](https://avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_svao_312_metra_1979324003). The page features a search bar with 'Коммерческая недвижимость' and 'Москва' selected. The main heading is 'Помещение в аренду, свао, 312 метра' with a price of '950 000 руб в месяц' and 'Без залога'. A large photograph shows a modern commercial building with a glass facade and a parking area. To the right of the photo is a contact button 'Написать сообщение' and a phone number '8 958 714-60-52'. Below the photo are three smaller thumbnail images. The 'О помещении' section states 'Площадь: 312 м²'. The 'Расположение' section lists the address 'Москва, ул. Менжинского, 38к2с2' and nearby landmarks like 'Бабушкинская, 300 м', 'Савдлово, 1,7 км', and 'Медведково, 1,9 км'. The 'Описание' section is partially visible.

Avito

Коммерческая недвижимость

Москва

Метро / Район

Искать

Помещение в аренду, свао, 312 метра

950 000 руб в месяц

Без залога

8 958 714-60-52

Написать сообщение

Викторина Сидих

Компания

На Avito с сентября 2017

Подписаться на профиль

№ 1979324003

**О помещении**

Площадь: 312 м²

**Расположение**

Москва, ул. Менжинского, 38к2с2

Бабушкинская, 300 м

Савдлово, 1,7 км

Медведково, 1,9 км

**Описание**

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

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

**Расположение**  
 Москва, ул. Менжинского, 38/2с2  
 Бабушкинская, 300 м • Свиблово, 1,7 км • Медведково, 1,9 км [Показать карту](#)

**Описание**  
 Предлагается в аренду торговое помещение в отдельно стоящем здании в городе Москва, СВАО, по адресу улица Менжинского дом 38 к 2 с 2. Данное помещение подойдет для размещения магазина. Площадь помещения - 312 кв.м. Помещение расположено на 1-м этаже 1-этажного здания. Близкожайшая станция метро - Бабушкинская, расстояние до метро - 5 минут пешком. Размер установленной электрической мощности - 37 кВт. Высота потолков - 4.5 м. Вход - Отдельный. Объект расположен на первой линии домов. Остановка городского транспорта расположена в непосредственной близости. Объект расположен на оживленной магистрали, вследствие чего есть высокий автомобильный трафик. Вокруг - интенсивный пешеходный трафик. Прекрасная видимость со стороны улицы. Есть возможность для размещения дополнительных рекламных вывесок. Объект находится в густонаселенном спальном районе с плотной жилой застройкой. Район расположения объекта имеет развитую и уже сложившуюся инфраструктуру. На прилегающей территории расположена выделенная парковка. Панорамное остекление. Вся площадь помещения расположена на первом этаже. Помещение имеет залитую планировку. Стоимость аренды за весь объект в месяц - 950 000 руб., стоимость аренды за 1 кв. м. в год - 36 538 руб.

**950 000 руб в месяц**  
 без налога

**8 958 714-60-52**

**Написать сообщение**  
 Отвечает в течение дня

**EnterRent Capital**  
 Компания  
 На Avito с сентября 2017

[Подписаться на объявления](#)

№ 1979324003 | +7 (495) 895-8100

[Поделиться](#)

**Другие объявления компании**

<b>Помещение в аренду, св.оо, 350 метров</b> 770 000 руб Москва, Бабушкинская 14 сентября 13:56	<b>Помещение в аренду, св.оо, 165 метров</b> 350 000 руб Москва, Бабушкинская 27 сентября 17:01	<b>Помещение в аренду, св.оо, 136 метров</b> 450 000 руб Москва, Бабушкинская 21 сентября 19:23

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



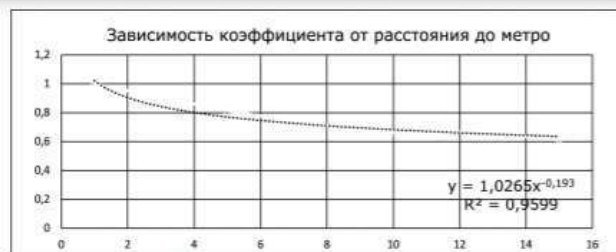
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,03	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,19

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

\*\* для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «пристичность / развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Удаленность от метро\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,24	1,43	1,57	1,69
	до 5 мин	0,81	1,00	1,15	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,10	1,19
	от 10 до 15 мин	0,64	0,79	0,91	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,59	0,73	0,84	0,93	1,00



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

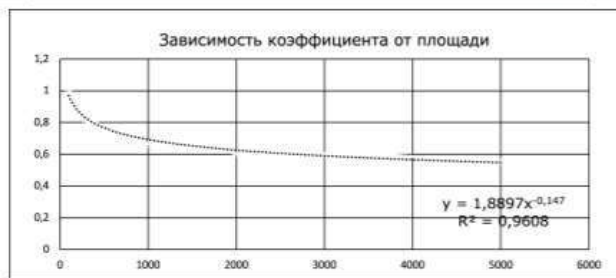
5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,22	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некружной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,11	1,06	1,19

6. Общая площадь\*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
	<100	1,00	1,14	1,25	1,39	1,53	1,67	1,80
	100-300	0,88	1,00	1,10	1,22	1,34	1,46	1,58
	300-500	0,80	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44
	500-1000	0,72	0,82	0,90	1,00	1,10	1,20	1,29
	1000-2000	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18
	2000-5000	0,60	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,08
	5000>	0,55	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00



Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	17
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,36	10,08	14,95
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,28	11,52	15,74

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,11	18,55	28,97
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	22,03	16,32	27,33

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,13	1,08	1,17

17. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	3	9



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

\* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 16% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

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



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

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

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,17	9,10	15,24
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,52	8,92	16,03

**2. Тип объекта**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,08	1,02	1,13

**3. Местоположение**

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	1,01	1,04

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцами (ТТК)	1,10	1,04	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,19

Справочник: оценка недвижимости 2020. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и связи для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**11.4.2. Данные на октябрь 2020 года**

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 154

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,73	0,74
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,66	0,68

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,77	0,89
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,67	0,80
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,58	0,76



Справочник: оценка недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

### Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 8

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 4. Стрит-ритейл			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	10,9%	6,7%   15,1%
2	Санкт-Петербург	10,3%	7,6%   13,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,7%   14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,0%   15,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,7%   15,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,1%	7,6%   14,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,6%   14,5%
8	Курортные регионы	–	–   –
9	Дальневосточные регионы	11,8%	8,3%   15,3%

Справочник: оценка недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия обновлено на октябрь 2020 г.

### Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	7,9%	9,4%
2. Торговые объекты	9,7%	8,8%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	8,7%	10,5%

### Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости

Таблица 47

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	6,2%	11,1%
2. Торговые объекты	9,7%	7,0%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	6,9%	12,4%





### Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.07.2021 года

$$K_{корид.} = S_{общ.} / S_{арендопригодн.}$$

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

$$S_{арендопригодн.} = S_{общ.} - S_{вспомог.}$$

Значения Коридорного коэффициента различны в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, ретейл-агентствующей отраслевым стандартам рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для канцелярских зданий и помещений Класса А и Класса В до 20% для офисов Класса А - 12 – 18%. Класса В - до 20%. для складской недвижимости этот коэффициент может быть больше, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню дохода от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (K\_арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K_{арендопригодн.} = S_{арендопригодн.} / S_{общ.} = 1 / K_{корид.}$$

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

По расчетам StalPit на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2020 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1. Здания, построенные до 1992 года							
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,15	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	0,99	1,14	1,07	0,85	1,00	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,18	1,1	0,83	0,98	0,91
2. Здания, построенные после 1991 года							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
4.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,86	1,00	0,93

Назад

Вперед

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



## Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)



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

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

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,89	0,99	0,94	0,87	0,95	0,93
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,87	0,97	0,92	0,81	0,90	0,86

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

7

© 2013 – 2021 Ассоциация «СтатРиелт»

Свидетельство №1166200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации



Оперативно. Качественно. Объективно!

[Back to Top](#)

58111+



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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	15.10.2021 10:52 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01A5D7880063AC4BBF4E421856A23595E1 с 29.10.2020 11:08 по 29.10.2021 11:08 GMT+03:00	15.10.2021 12:57 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа