

16 апреля 2021 г.

Отчет об оценке №20210416-1

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 16 апреля 2021 г.





Конфиденциально

16 апреля 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 №7 от 07 апреля 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 16 апреля 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 16 апреля 2021 г., составила:

**307 697 000 (Триста семь миллионов шестьсот девяносто семь тысяч) рублей,
без НДС, округленно.**



С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



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



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
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	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	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»)
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	▶ Аренда, доверительное управление ▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, Объект оценки рассматривается без учета ограничений (обременений) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки
Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости 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»
Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 16 апреля 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">▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты▶ 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▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях▶ 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▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку▶ 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▶ 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▶ 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.)



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
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	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	



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.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
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	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	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 13.04.2021 г., дата оценки 16.04.2021 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.
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			
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14		
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	32		



Заказчик	<ul style="list-style-type: none">▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» («Заказчик», «Компания»)<ul style="list-style-type: none">– 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):<ul style="list-style-type: none">– 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
Подтверждение квалификации оценщика	<ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич:<ul style="list-style-type: none">– 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.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
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	
▶ Основные факты и выводы	16
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	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №7 от 07 апреля 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 №20210416-1 от 16 апреля 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	▶ 16 апреля 2021 г.
Дата осмотра	▶ 13 апреля 2021 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 341 146 000 рублей, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 274 247 000 рублей, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 307 697 000 (Триста семь миллионов шестьсот девяносто семь тысяч) рублей, без НДС, округленно
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для определения стоимости чистых активов имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ». Иное использование отчета не предусмотрено



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

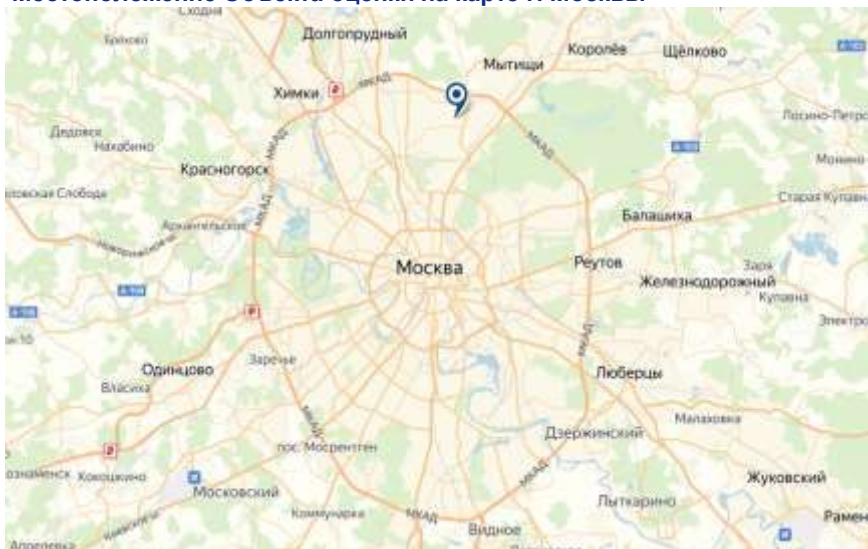
Оценщик



	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			
▶ 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		
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	32		

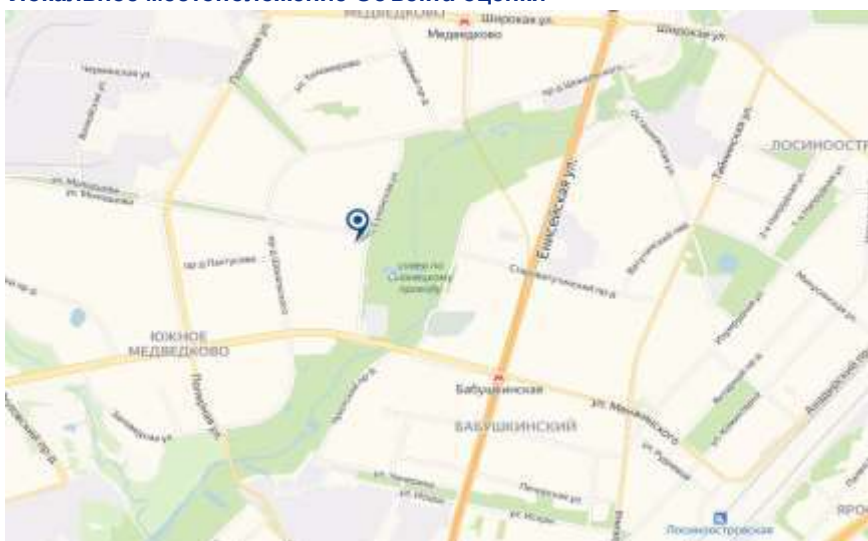
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/2)

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 16.04.2021 11:36 GMT+03:00

b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f

Страница 18 из 112

Financial
Consulting
Group



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

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



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,4%	3,9%	4,2%	3,9%	4,0%	4,1%
Индекс цен производителей*	2,0%	(3,7)%	4,0%	2,2%	4,8%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	5,1%	6,1%	6,2%	6,2%	6,1%	6,0%

Источник: EIU

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

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%)
- Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 г.). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 г.)
- Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов
- Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г после роста на 0,9% г/г в декабре)
- Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом
- Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 г.). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска
- Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта

- По данным ЦБ РФ в январе–феврале российская экономика росла, несколько превосходя ожидания. В частности, выход на докоронавирусный уровень и его превышение происходит во все большее количество отраслей, в частности в электроэнергетике. Превышение докоронавирусного уровня электропотребления указывает на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей (нефтедобыча – важное исключение), в частности в обрабатывающей промышленности
- Экономическая активность в январе–феврале росла (с поправкой на сезонность), поддерживаемая активным восстановлением в экспортных отраслях и отраслях промежуточного потребления. Потребительские отрасли демонстрировали умеренный рост. Электропотребление превысило докоронавирусный уровень, указывая на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей, в частности в обрабатывающей промышленности
- Кредитная активность в январе–феврале сохранялась высокой, в том числе благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки, что продолжает оказывать поддержку внутреннему спросу
- Рост кредитования в начале 2021 г. продолжился, поддерживая восстановление экономической активности. Прирост рублевого розничного кредитования ускорился до 3,4% м/м S/A. Основным драйвером роста по-прежнему выступает ипотека, которая продолжает поддерживаться низкими ставками и действием льготных программ. Объем выдач рублевых ипотечных кредитов в январе вырос на 37,4% г/г, при этом значительная часть прироста определяется динамикой вторичного рынка – выдачи по ДДУ увеличились меньше, чем по портфелю в целом (на 35,3% г/г). В результате рост рублевого ипотечного портфеля составил 21,8% г/г, с учетом ипотечных ценных бумаг – 22,3%
- Потребительская активность, сдерживавшаяся в конце 2020 г. обострением эпидемической ситуации, в январе резко выросла (рост оборота розничной торговли на 3,8% м/м SA после 0,0% м/м SA в декабре) и достигла докоронавирусных уровней (-0,1% г/г после -3,6% г/г в декабре)
- В целях стабилизации выросших в цене продовольственных товаров Правительство Российской Федерации вводит новые механизмы регулирования, в том числе таможенного. С 2 июня будет введена плавающая пошлина на экспорт зерновых культур в размере 70% от разницы между экспортной и базовой ценами. Собранные средства предполагается перераспределить в виде субсидии пропорционально объему производства
- Без такой настройки механизма распределения пошлин и буфера существуют риски негативного влияния на предложение в зерновом сегменте, реализация которых может частично или полностью нивелировать позитивный эффект на ценовую динамику

Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00

Ваше сообщение № 16042021113603001

Ваше сообщение № 16042021113603001

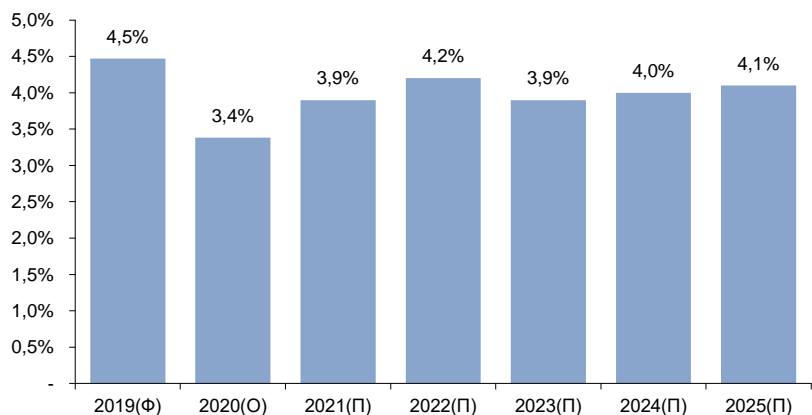
Страница 22 из 112

Financial

Consulting

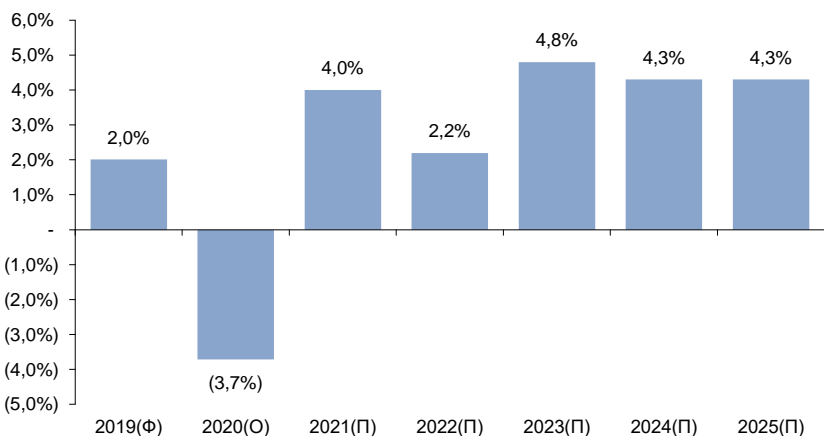
Group

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



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

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



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

Инфляция и рост цен производителей

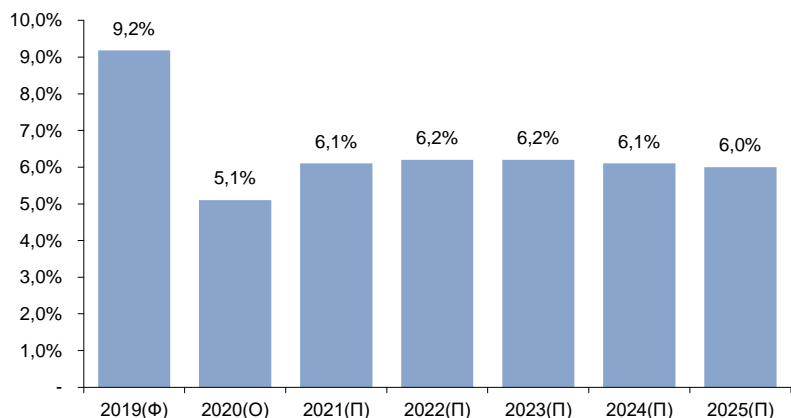
- ▶ В феврале годовая инфляция достигла 5,7% из-за сохранения повышенных текущих темпов роста цен с поправкой на сезонность, а также эффекта низкой базы февраля 2020 г. Опережающие индикаторы роста цен, в том числе цены производителей потребительских товаров и опросные данные предприятий, указывают на вероятное сохранение весной повышенных текущих месячных темпов роста цен (с поправкой на сезонность) вследствие роста издержек, в том числе связанных с перебоями в логистике поставок и перевозок. В результате увеличилась вероятность того, что к концу года инфляция окажется близко к верхней границе прогноза Банка России 3,7-4,2%, а возврат инфляции к 4,0% произойдет в 2022 г.
- ▶ На динамику цен в начале года продолжает действовать большое количество разнонаправленных факторов. После исчерпания влияния краткосрочных проинфляционных факторов можно ожидать постепенного замедления месячного роста цен до уровня, близкого к 4% в пересчете на год
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 3,9%, в 2022 г. – 4,2%, что сопоставимо с целевыми уровнями инфляции Банка России – 3,7-4,2% в 2021 г. и 4,0% в 2022 г.
- ▶ Согласно данным Банка России, дезинфляционные риски со стороны спроса ослабевают на фоне восстановления доходов. При этом сохраняется влияние на динамику цен со стороны проинфляционных факторов устойчивого характера со стороны предложения, связанных с ростом издержек производителей. Действие последних может сдерживать замедление инфляции в течение 2021 г. и задерживать ее возврат к 4,0% до 2022 г.

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-феврале 2021 г. положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составило 13,1 млрд долл. США, уменьшившись на 4,5 млрд долл. США по сравнению с показателем сопоставимого периода 2020 г.
- ▶ Ключевую роль сыграло ослабление профицита внешней торговли товарами в результате снижения стоимостных объемов экспортных поставок углеводородного сырья, а также вследствие увеличения импорта товаров. При этом ухудшение внешнеторгового баланса было частично нивелировано сокращением дефицита баланса услуг
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора по итогам января-февраля 2021 г. сложилось в размере 12,0 млрд долл. США (14,7 млрд долл. США в сопоставимом периоде прошлого года) и сформировано в основном наращиванием иностранных активов как банками, так и прочими секторами
- ▶ Международные резервы увеличились на 0,5 млрд долл. США в основном за счет операций по покупке иностранной валюты, осуществленных Банком России на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила

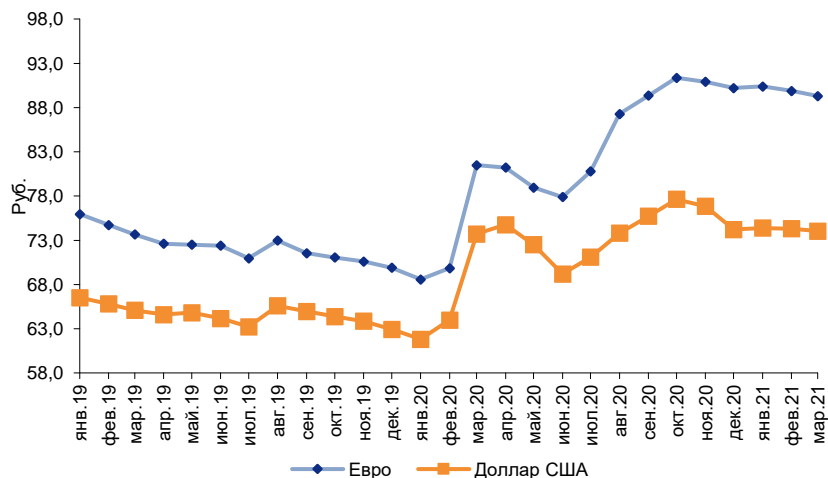


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, в 2020 г. общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее)
- ▶ По итогам 2020 г. наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4 кв. 2020 г. номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3 кв. 2020 г., реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 г. соответственно)

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в феврале по сравнению с прошлым месяцем курс рубля укрепился к доллару на 0,1% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара за февраль равнялся 74,32 рубля (против 74,39 рубля в январе), средний курс с начала года — 74,35 рубля за доллар
- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро в феврале на 0,6% по номинальному курсу против снижения в январе на 0,2%. Средний номинальный курс евро в феврале — 89,88 рубля (против 90,38 в январе). Средний курс января - февраля 2021 г. равен 90,11 рубля за евро

Оперативные индикаторы указывают на продолжение роста экономики в феврале. Среднедневной объем входящих платежей, проведенных через платежную систему Банка России, остается выше уровня IV квартала 2020 г. Наиболее устойчивая положительная динамика финансовых потоков наблюдается в отраслях внутреннего спроса. Прежде всего это касается отраслей потребительского спроса, который, судя по всему, выступит основным драйвером дальнейшего восстановления экономики

Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f

Страница 24 из 112

Financial
Consulting
Group



Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 561 кв. км
- ▶ Население: 12 692 466 чел. (на 2020 г.)
- ▶ Плотность: 4 833,36 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

Экономика

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

Транспорт

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

Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f

Страница 25 из 112

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

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



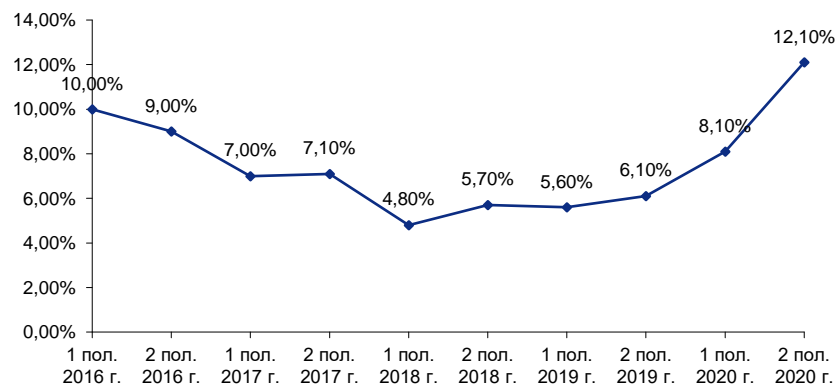
Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы (1/2)

Основные индикаторы рынка в центре г. Москвы

	2018	2019	2020
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы, тыс. кв. м	562,5	562,9	566,7
Количество торговых помещений на центральных улицах, шт.	3 110	3 129	3 152
Средняя площадь арендованных помещений, кв. м	163	182	183
Уровень вакантности, %	5,7	6,1	12,1

Источник: Colliers International, 4 кв. 2020, анализ Исполнителя

Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц г. Москвы



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

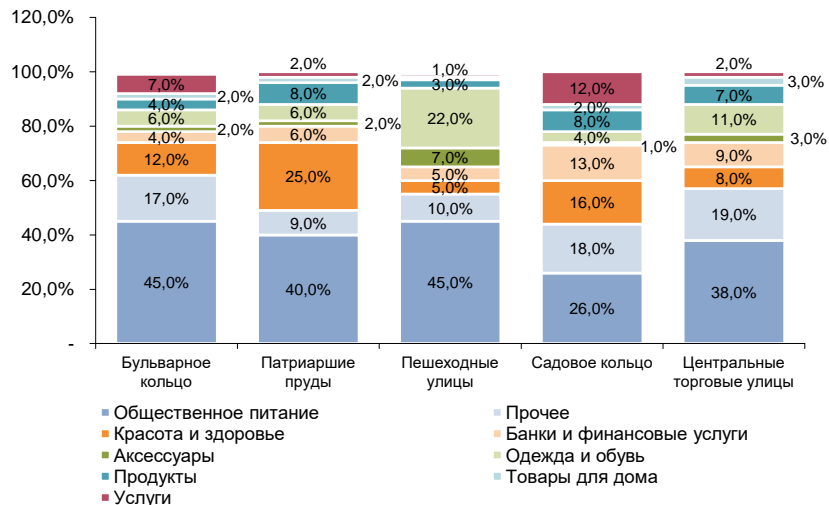
Анализ рынка стрит-ритейла г. Москвы

Предложение

- ▶ По результатам 2020 г. доля пустующих помещений в стрит-ритейле составила 12,1%, что на 6 п.п. выше прошлогоднего показателя. Безусловно, основные коррективы на рынке, приведшие к росту уровня вакантности, обусловлены пандемией коронавируса, поэтому данные изменения были ожидаемы для рынка стрит-ритейла, который находился в эпицентре событий, — 12,1% во 2 пол. 2020 г. против 8,1% в 1 пол. 2020 г.
- ▶ Введенные меры безопасности и локдаун в значительной степени повлияли на снижение трафика на многих популярных улицах столицы. В целом по итогам года к топ-3 пострадавших категорий арендаторов относят «общественное питание» (39% от общего числа закрытий за 2020 г.), «красота и здоровье» (13%), «банки и финансовые услуги» (9%)
- ▶ Средняя арендованная площадь в 2020 г. увеличилась и составила 183 кв. м (против 182 кв. м и 163 кв. м по итогам 2019 и 2018 гг. соответственно)
- ▶ За последние полгода наибольшее увеличение количества свободных помещений произошло на всех коридорах столицы: Садовое кольцо (+8,0 п.п.), пешеходные улицы (+4,8 п.п.), центральные торговые улицы (+4,6 п.п.), Патриаршие пруды (+2,5 п.п.) и Бульварное кольцо (+1,3 п.п.)
- ▶ Чаще всего арендаторы освобождали помещения, которые были менее рентабельны (преимущественно для сетевых ритейлеров и сферы общепита). Взамен арендаторы чаще всего искали новое помещение по привлекательным условиям
- ▶ Также не всем арендаторам и арендодателям удалось найти выгодные условия для обеих сторон и достичь консенсуса, поэтому многие игроки рынка принимали решение закрываться из-за неподходящих коммерческих условий
- ▶ Существенных изменений в составе арендаторов торговых коридоров с начала года не произошло. Основными арендаторами являются заведения общепита — 38% от общей площади арендуемых помещений, на втором месте расположились фэшн-операторы (11%). Замыкает тройку лидеров категория «красота и здоровье» (10%)
- ▶ Стоит отметить, что в 4 кв. 2020 г. закрывались чаще всего категории «общественное питание» (39% от общего количества закрытий), «красота и здоровье» (14%) и «банки и финансовые услуги» (9%)
- ▶ CBRE подвела итоги 2020 г. в сегменте московского стрит-ритейла и дала прогноз по развитию рынка в 2021 г. По данным аналитиков, по итогам 4 кв. 2020 года уровень вакантных помещений в центральных торговых коридорах Москвы составил 14,9%, увеличившись за три месяца на 0,5 п.п. В октябре-декабре 2020 г. зафиксировано наименьшее число закрытий с начала года – общее число освободивших помещений арендаторов почти в 2 раза меньше, чем во 2 и 3 кв.



Структура занимаемых площадей по категориям арендаторов в 2020 г, %



Источник: Colliers International

Арендные ставки на центральных улицах Москвы, руб./кв. м/год

Улица	2019		2020	
	минимальное значение	максимальное значение	минимальное значение	максимальное значение
Столешников переулок	180 000	250 000	153 000	307 000
Тверская ул.	70 000	110 000	52 080	92 000
Кузнецкий мост ул.	120 000	200 000	87 000	234 000
Петровка ул.	60 000	125 000	52 000	143 000
Мясницкая ул.	85 000	145 000	60 000	99 000
Б. Никитинская ул.	70 000	110 000	54 000	133 000
Новый Арбат ул.	58 000	120 000	45 000	142 000
Пятницкая ул.	63 000	100 000	48 000	75 000
Арбат ул.	56 000	130 000	46 000	104 000

Источник: Colliers International

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов, анализ Исполнителя

Спрос и коммерческие условия

- ▶ По данным CBRE, в период с октября по декабрь арендные ставки на свободные помещения в центральных торговых коридорах оставались стабильными. В локациях Патриарших прудов и центральной части ул. Кузнецкий Мост сохраняются наиболее высокие арендные ставки, значение которых не меняется с декабря 2019 г.. Отрицательная динамика арендных ставок сохранилась на Садовом кольце (-9%), Тверской (-6%), 1-й Тверской-Ямской (-8%) и Новом Арбате (-6%)
- ▶ Баланс спроса и предложения в 2021 г. будет зависеть от дальнейшего развития эпидемиологической ситуации во всем мире. Восстановление туристического потока к докризисному уровню ожидается не ранее 2023-2024 г. Таким образом, восстановление продаж у торговых операторов, ориентированных на туристический поток, займет 2-3 года. Восстановление потребительского спроса к докризисному уровню, согласно последнему прогнозу Oxford Economics, ожидается не ранее 2022 г.
- ▶ По итогам 1 кв. 2021 г. уровень вакантных помещений в центральных торговых коридорах Москвы практически не изменился и составил 14,7% (-0,2 п. п. к предыдущему кварталу). Арендные ставки также остались на уровне 4 кв. 2020 г. Стабилизация основных показателей объясняется завершением у большинства торговых операторов программы оптимизации. Стоит отметить, что количество закрытий сократилось практически в 3 раза по сравнению со 2-3 кв. 2020 г. При этом часть закрытий это релокация ритейлеров в помещения с лучшими характеристиками или в помещения на более выгодных условиях аренды

Прогноз

- ▶ По данным компании Colliers International, арендодатели и арендаторы сейчас стараются найти выгодные условия для обеих сторон. Многие ритейлеры также подстраховались заранее и начали договариваться с собственниками помещений о продлении согласованных во время первого локдауна условий или некоторых других послаблений, чтобы вовремя предотвратить финансовые проблемы. В первую очередь речь идет об общепите и развлекательном сегменте, находившихся под серьезным давлением в течение 2020 г.
- ▶ Восстановление заполняемости помещений общепитом выйдет на докризисный уровень не раньше весны 2021 г., как и выручка самих заведений. На данный момент владельцы ресторанный бизнеса нацелены на оптимизацию затрат и на поиски новых альтернативных каналов продаж. Банки и финансовые организации, напротив, выбрали стратегию развития в онлайн-формате. Оптимизация банковских структур началась еще с 2016 г. и продолжается сегодня
- ▶ Многие федеральные сети дальше будут развиваться посредством коррекции/смены формата. К примеру, развитие дискаунт-магазинов, которые принесли огромную популярность на фоне изменений доходов населения. Также среди продуктовых ритейлеров стала популярна опция онлайн-заказа, многие сети начали развивать данное направление, что в будущем может отразиться на целесообразности аренды площадей по фиксированной ставке, а не на проценте от товарооборота
- ▶ Фэшн-операторы будут восстанавливаться по мере изменений макроэкономических показателей: доходы населения, потребительские привычки, товарооборот и др. Ритейлеры будут восстанавливаться по-разному — будут занимать как аналогичные площади, так и наборот

Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. Москве

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник
проспект Мира, 102С34	310,4	78 000 000	251 289	https://www.cian.ru/sale/commercial/253645110
проспект Мира, 188Бк1	2 045,0	715 820 000	350 034	https://www.cian.ru/sale/commercial/237793176
Холмогорская улица, 2К2С2	425,4	45 000 000	105 783	https://www.cian.ru/sale/commercial/253225603
Широкая улица, 3К3	323,0	42 000 000	130 031	https://www.cian.ru/sale/commercial/212066193
Маломосковская улица, 21К1	336,0	83 500 000	248 512	https://www.cian.ru/sale/commercial/251267780
Новоалексеевская улица, 22к2	398,4	97 500 000	244 729	https://www.cian.ru/sale/commercial/252004381
улица Руставели, 6	1 024,6	138 000 000	134 687	https://www.cian.ru/sale/commercial/236687441
улица Космонавтов, 15	4 041,0	650 000 000	160 851	https://www.cian.ru/sale/commercial/241214421
Олонецкая улица, 24	487,0	65 000 000	133 470	https://www.cian.ru/sale/commercial/244620030
улица Хачатуряна, 12К1	342,9	70 000 000	204 141	https://www.cian.ru/sale/commercial/208522240
проезд 12-й Марьиной рощи, 8	312,2	77 314 168	247 643	https://www.cian.ru/sale/commercial/252676185
улица Менжинского, 5А	309,5	84 000 000	271 405	https://www.cian.ru/sale/commercial/236256587
улица Академика Королева, 10	368,6	86 825 800	235 556	https://www.cian.ru/sale/commercial/238825397
Будайский проезд, 7К1	754,0	98 500 000	130 637	https://www.cian.ru/sale/commercial/243541874
Шушенская улица, 6/34	405,0	110 000 000	271 605	https://www.cian.ru/sale/commercial/250884210
проспект Мира, 99	418,9	125 000 000	298 401	https://www.cian.ru/sale/commercial/245033513
Ясный проезд, 19С2	1 464,0	144 000 000	98 361	https://www.cian.ru/sale/commercial/162096703
улица Руставели, 8К1, ш. Дмитровское (14 км до МКАД)	692,0	169 000 000	244 220	https://www.cian.ru/sale/commercial/247717318
Стартовая улица, 33А	792,0	194 000 000	244 949	https://www.cian.ru/sale/commercial/252935004
Сухонская улица, 7А	2 926,8	453 600 000	154 982	https://www.cian.ru/sale/commercial/247159987
Минимальное значение			98 361	
Максимальное значение			350 034	
Среднее значение			208 064	

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
улица Сущевский Вал, 46	750,0	1 875 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/251577961
улица Сущевский Вал, 31	3 198,0	6 662 500	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/250149161
проезд Шокальского, 9А	480,0	396 000	9 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/250204342
проспект Мира, 120	357,3	744 375	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/249144960
Складочная улица, 1С13	579,0	810 600	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/253468339
Северянинский проезд, 14с2	1 100,0	687 500	7 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/248531050
Широкая улица, 30	395,0	829 500	25 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/254429154
улица Искры, 17	385,0	300 000	9 351	https://www.cian.ru/rent/commercial/197694979
улица Космонавтов, 28	300,0	495 000	19 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/254003165
улица Добролюбова, 18	396,0	660 000	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/243824917
проспект Мира, 122	432,7	750 000	20 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/249233481
проспект Мира, 118А	435,0	850 000	23 448	https://www.cian.ru/rent/commercial/234694544
улица Менжинского, 23К1	413,3	861 042	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/244693719
улица Руставели, 6	1 024,6	900 000	10 541	https://www.cian.ru/rent/commercial/236690940
улица Менжинского, 38к2с2	312,0	949 728	36 528	https://www.cian.ru/rent/commercial/253080104
Аргуновская улица, 2к2	1 083,0	1 579 375	17 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/248748384
улица Летчика Бабушкина, 2	358,0	196 000	6 570	https://www.cian.ru/rent/commercial/254999853
улица Бориса Галушкина, 25	411,0	290 000	8 467	https://www.cian.ru/rent/commercial/252843002
Ярославское шоссе, 142к1	354,0	300 000	10 169	https://www.cian.ru/rent/commercial/250417953
Янтарный проезд, 3	372,0	372 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/164269879
Маломосковская улица, 21К1	335,0	450 000	16 119	https://www.cian.ru/rent/commercial/240560640
Новосущевская улица, 15	343,2	514 800	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/244728763
улица Корнейчука, 40	400,0	560 000	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/250350362
Ярославская улица, 8К6	380,0	684 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/189119397
проспект Мира, 184К1	540,0	799 740	17 772	https://www.cian.ru/rent/commercial/240787323
Березовая аллея, 17к2	454,0	1 300 000	34 361	https://www.cian.ru/rent/commercial/254735662
Складочная улица, 1С10	560,0	466 667	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/253773886
Минимальное значение			6 570	
Максимальное значение			36 528	
Среднее значение			18 305	

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 метода 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 аналогичными факторами

Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00

99a3188-2816-4e48-bad7-178f9a81c05f

Страница 35 из 112

Financial

Consulting

Group



Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

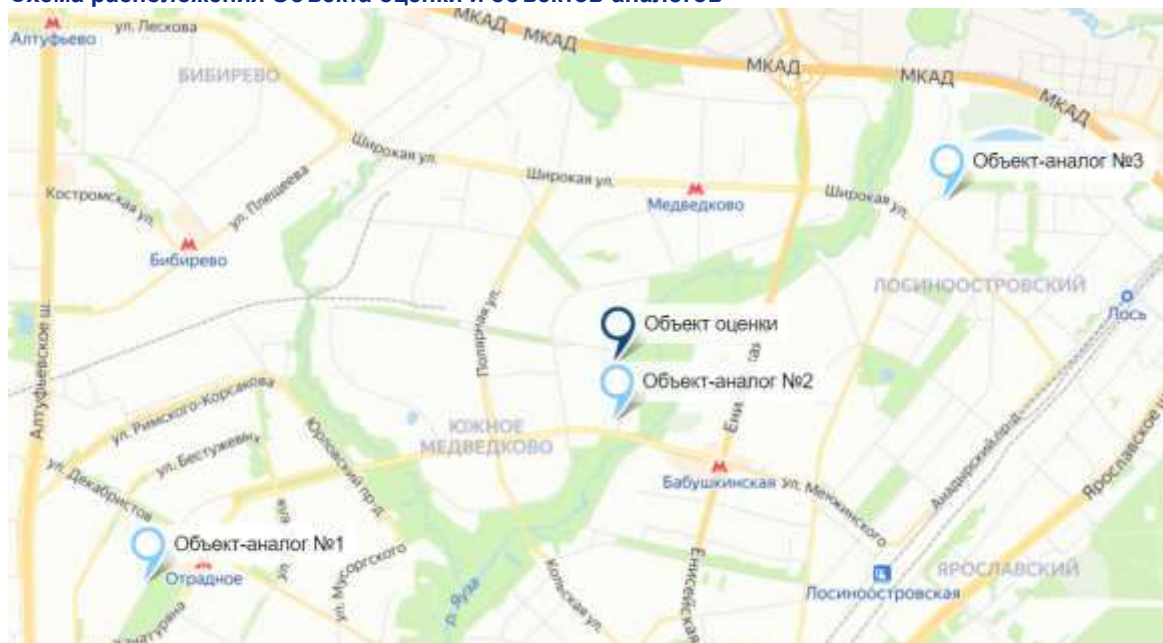
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

▶ Доходный подход

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



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Санникова, 13

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

Объект-аналог №3: Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Стартовая ул., 33А





Определение справедливой стоимости Объекта оценки

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Санникова, 13	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Сухонская ул., 1С2	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Стартовая ул., 33А
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2 926,8	624,6	536,5	792,0
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	624,6	536,5	792,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Тип объекта	пристроенное помещение	пристроенное помещение	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
Этаж расположения	1-2 этажи, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	16.04.2021	16.04.2021	16.04.2021	16.04.2021
Цена за объект, руб., с НДС		150 000 000	135 000 000	194 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		240 154	251 631	244 949
Контакты		+7 (901) 221-82-02	+7 (901) 221-63-23	+7 (901) 221-49-09
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/251608198/	https://www.cian.ru/sale/commercial/253725815/	https://www.cian.ru/sale/commercial/252935004/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f

Страница 39 из 112
Financial

Consulting
Group



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		240 154	251 631	244 949
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		арендный бизнес отсутствует	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	(5,8%)
Дата предложения	16.04.2021	16.04.2021	16.04.2021	16.04.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,35%)	(9,35%)	(9,35%)
Местоположение	Москва, СВАО, ул. Сухонская, д. 7А	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Санникова, 13	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Сухонская ул., 1С2	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Стартовая ул., 33А
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Ближайшее метро	1,3 км от м. Бабушкинская	410 м от м. Отрадное	920 м от м. Бабушкинская	2,1 км от м. Медведково
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		(16,0%)	(7,0%)	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	624,6	536,5	792,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(14,6%)	(15,9%)	(12,5%)
Тип объекта	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	(5,0%)	(5,0%)
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	1 337,70	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	624,6	536,5	792,0
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 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f

Страница 40 из 112

Financial
Consulting
Group



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		131 182	142 368	146 063
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		131 182	142 368	146 063
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		46,6%	43,9%	33,5%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,290	0,307	0,403
Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС		139 871		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		409 375 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, без НДС		341 146 000		

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 текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний г. Москвы, период поиска арендаторов может составить порядка 3 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 25% годового дохода (3 месяца из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице далее

Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	14,06%				
Период дисконтирования	-	(0,15)	0,21	1,21	2,21	3,21
Фактор дисконтирования		1,02	0,97	0,85	0,75	0,66
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	76	99	89	79	71
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	102	99	89	79	71
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	414				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	440				
Итоговая корректировка на особые условия, %		-5,8%				

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **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 скидки на торг представлен в таблице ниже. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,35%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
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., стр. 343, табл. 241, стр. 363, табл. 245	
Коллективное мнение оценщиков	9,80%
Коллективное мнение банкиров	8,90%
Среднее, %	9,35%

Источники: Анализ Исполнителя

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	410 м от м. Отрадное	920 м от м. Бабушкинская	2,1 км от м. Медведково
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
Коэффициент корректировки		0,84	0,93	1,00
Корректировка, %		-16,0%	-7,0%	0,0%

Источники: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на 1-ю линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки некрупной второстепенной улицы, следовательно, применение корректировки не требуется

► **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 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. 259, рис. 92). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения в г. Москве имеет следующий вид: $Y = 1,3983 * X^{-0,102}$. 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	624,6	536,5	792,0
Удельная цена	0,62	0,73	0,74	0,71
Корректировка, %		-14,6%	-15,9%	-12,5%

Источники: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объект-аналог №1 представляют собой встроенно-пристроенные нежилые помещения свободного назначения, а объекты-аналоги №2 и №3 – отдельностоящие здания свободного назначения, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.04.2021 г.). Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила минус 5%

► **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

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	624,6	536,5	792,0
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	624,6	536,5	792,0
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
Корректировка, %		-16,0%	-16,0%	-16,0%

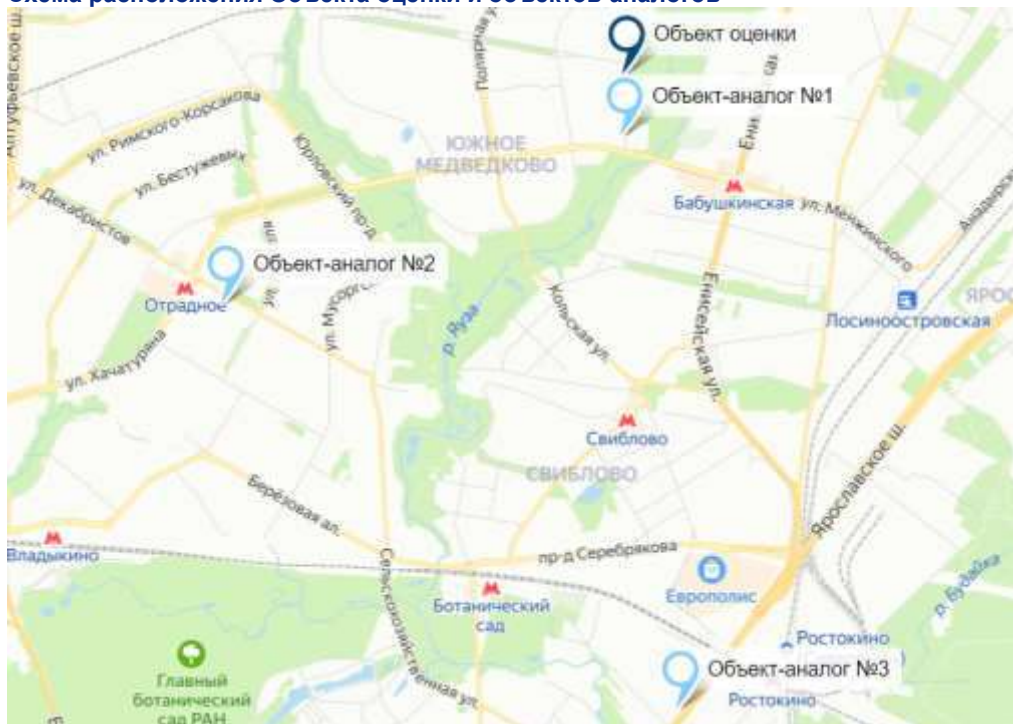
Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала):** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, сопоставимы по данному показателю, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, имеют отдельный вход, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип парковки:** Объект оценки, так же как все объекты-аналоги обеспечены стихийной парковкой, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** здания, в которых расположены Объект оценки и объекты-аналоги, находятся в сопоставимом инженерно-техническом состоянии, следовательно не требуется применение корректировки
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки Объекта оценки и объектов-аналогов. У Объекта оценки и у всех объектов-аналогов отделка в хорошем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

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

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

Объект-аналог №3: Москва, СВАО, р-н Ростокино, просп. Мира, 173

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
- ▶ Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.04.2021 г.) коэффициент арендопригодной площади для помещений торговли составляет в среднем 0,85. Для определения арендопригодной площади в рамках расчета потенциального валового дохода использовался поправочный коэффициент в размере 0,85

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	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, р-н Ростокино, просп. Мира, 173
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2 926,8	536,5	351,00	312,0
Этаж расположения	"1 этаж" условно	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип объекта	встроенно-пристроенное помещение	отдельстоящее здание	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение
Наличие витринных окон	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	16.04.2021	16.04.2021	16.04.2021	16.04.2021
Условия аренды	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		1 100 000	912 600	599 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		24 604	31 200	23 038
Контакты		+7 (901) 221-63-23	+7 (983) 666-12-68	+7 (904) 566-85-42
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/253721564/	https://www.cian.ru/rent/commercial/250695902/	https://www.cian.ru/rent/commercial/250885273/

Источники:

Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		24 604	31 200	23 038
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены	ЭР и КУ не включены
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		24 604	31 200	23 038
Дата предложения	16.04.2021	16.04.2021	16.04.2021	16.04.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,2%)	(8,2%)	(8,2%)
Местоположение	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, р-н Ростокино, просп. Мира, 173
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Ближайшее метро	в 1,3 км от м. Бабушкинская	920 м от м. Бабушкинская	410 м от м. Отрадное	960 м от м. Ростокино
<i>Удаленность от метро</i>	в транспортной доступности	от 10 до 15 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		(7,0%)	(16,0%)	(7,0%)
Расположение относительно красной линии	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>		-	-	(3,5%)
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2926,8	536,5	351,0	312,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Тип объекта	встроенно-пристроенное помещение	отдельностоящее здание	встроенно-пристроенное помещение	встроенно-пристроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		(5,0%)	-	-
Этаж расположения	"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
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		19 955	24 059	18 980
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на тора), %</i>		12,0%	16,0%	10,5%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,346	0,259	0,395
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС		20 634		

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	89,93	20 634	0,83	17 126	1 540 161
1 этаж	1 483,30	1 260,81	20 634	1,00	20 634	26 015 455
Подвал	1 337,70	1 137,05	20 634	0,67	13 825	15 719 400
Итого	2 926,80	2 546,30				43 275 016

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 представлен в таблице ниже. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8,20%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
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., стр. 343, табл. 241, стр. 363, табл. 245	
Коллективное мнение оценщиков	8,70%
Коллективное мнение банкиров	7,70%
Среднее, %	8,20%

Источник: Анализ Исполнителя

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, АВN-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	960 м от м. Ростокино
Удаленность от метро	в транспортной доступности	от 10 до 15 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин
Коэффициент корректировки		0,93	0,84	0,93
Корректировка, %		-7,0%	-16,0%	-7,0%

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, АВN-Group, от 11.01.2021 г., стр. 52). Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 3,5%, рассчитанная следующим образом: $(1,11/1,15-1)*100\%$ (по нижней границе интервала, так как объект-аналог №3 не имеет прямого заезда, однако хорошо просматривается с магистральной улицы)
- ▶ **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 экспликацией 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 01.04.2021 г.). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 5%
- ▶ **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 экспликацией в объявлениях), в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **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. Для объекта-аналога №3 состояние принимается как условно «хорошее», так как предоставляются арендные каникулы на время проведения ремонтных работ и арендная ставка не изменится

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

- ▶ Расчет арендной ставки представлен ранее

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 38 558 039 руб./год с НДС (43 275 016 * (1-10,9%))

Прогноз расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из Сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК-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

Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00

b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f

Страница 50 из 112

Financial

Consulting

Group



- 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-2020, стр. 104, табл. 60)
- Операционные расходы (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных затрат) составили 1 866 руб./кв. м с НДС (5 876 – 4 010), общая сумма операционных расходов составила 5 461 409 руб. в год (1 866 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	5 876
Эксплуатационные расходы (с учетом коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС	4 010
Операционные расходы (без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов), руб./кв. м с НДС	1 866
Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей и операционных расходов), руб. с НДС в год	5 461 409

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, принять за уровень безрисковой ставки, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату, максимально близкую к Дате оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 7,37%

- 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				
Итоговая премия за риск		2,00%				

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 3,69%
- 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»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,06%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,37%
Премия за специфический риск	2,00%
Премия за низкую ликвидность	3,69%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,06%

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 0,001837%

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, %	14,06%
Норма возврата, %	0,001837%

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. 46) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 8,8% до 10,6%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 10,06% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,37%
Премия за специфический риск	2,00%
Премия за низкую ликвидность	3,69%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	14,06%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,001837%
Ставка капитализации	10,06%

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	43 275 016
Недозагрузка, %	10,9%
Действительный валовый доход	38 558 039
Операционные расходы	5 461 409
Чистый операционный доход	33 096 631
Ставка капитализации, %	10,06%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	329 096 000
Справедливая стоимость, руб. без НДС	274 247 000

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.		стр.
Общая информация	1	Приложения	56
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
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	32		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки			
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	55		



Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	341 146 000	0,5	
Доходный	274 247 000	0,5	
Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно без НДС			307 697 000

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:

307 697 000 (Триста семь миллионов шестьсот девяносто семь тысяч) рублей, без НДС, округленно



	стр.		стр.
Общая информация	1	Приложения	
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)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Сборник рыночных корректировок, под ред. Яскевича Е. Е., СПК, 2020 г., Москва
- ▶ Рыночные данные Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>). Корректировки коммерческой недвижимости от 01.04.2021 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 (1/2)

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776R019519 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																																						
г. Москва 27 ноября 2019 г.																																						
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности физических и юридических лиц при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Заявление»), на основании которого Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.																																						
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2019 (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования применяются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору права и обязанности и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.																																						
Подписание настоящим Договором, Страхователь подтверждает, что условия Правила страхования, оговоренные в нем и обязательны для исполнения. В случае, если какой-либо из оговоренных настоящим Договором требований Правилами страхования, предусмотренного ему, имеют правовую силу.																																						
СТРАХОВАТЕЛЬ:	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119382 г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6, ИНН 7703380834, ОГРН 772620001 ОГ: 40701610001300000385 и АО «Альфа Банк», г. Москва, ул. 30-01/18 70303000000003, ИНН 77034570950.																																					
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 109840, город Москва, город Троицк, Академическая набережная, дом 4, кв. 3 ИНН 7735569099																																					
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период окончания настоящего Договора определен Правилами страхования.																																					
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 891 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (допустимо)																																					
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (допустимо)																																					
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем в полном объеме на расчетный счет или в кассу Страховщика 3-ю кассовую в соответствии с графиком: <table border="1" data-bbox="590 699 973 828"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Векс</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>00000</td> <td>Пятьсот тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>00000</td> <td>Пятьсот тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>00000</td> <td>Пятьсот тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>00000</td> <td>Пятьсот тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>00000</td> <td>Пятьсот тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>00000</td> <td>Пятьсот тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>00000</td> <td>Пятьсот тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>00000</td> <td>Пятьсот тысяч рублей 00 копеек</td> <td>1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае невылаты федерального страхового взноса в размере и в срок, предусмотренных настоящим Договором, последний автоматически прекращает свое действие, с даты, следующей за последним днем срока оплаты федерального взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без уведомления страхователя о расторжении договора. Страхователь, при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (десяти) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.		№	Векс	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 января 2020 г.	2	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 апреля 2020 г.	3	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 июля 2020 г.	4	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 октября 2020 г.	5	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 января 2021 г.	6	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.	7	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.	8	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.
№	Векс	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																																			
1	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 января 2020 г.																																			
2	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 апреля 2020 г.																																			
3	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 июля 2020 г.																																			
4	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 октября 2020 г.																																			
5	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 января 2021 г.																																			
6	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.																																			
7	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.																																			
8	00000	Пятьсот тысяч рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.																																			
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству третьим лицам страховые и иные имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоборщителя в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения профессиональных ошибок и иных расходов Страхователя, в связи с привлечением ему третьими лицами (лицами, привлеченными) к исполнению обязательств, риска наступления ответственности, за причинение вреда третьим лицам по договору страхования.																																					
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предусмотренное событиями, на случай наступления которых производится страхование. По настоящему Договору указан, но не исчерпывающее страхование, в соответствии с Правилами страхования является предоставление Страхователем претензий (иск, требования) к третьим лицам, привлеченным третьим лицам (Выгодоборщителями) в результате: А) нарушения Страхователем договора на предоставление оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 3.1.12 №6 Правил страхования); Б) причинения вреда третьим лицам выгоды (лицам, привлеченным) в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - третьими (иск, требования) к исполнению вреда привлечены Страхователем добровольно в соответствии с требованиями Закона; или - действия / бездействия Страхователя или наступили в силу действия суда; - действия / бездействия Страхователя (Застрахованного лица), повлекшие причинение вреда, имели место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно); - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, в возмещение которого предъявлена претензия; и - требования к возмещению вреда (иск, претензия), примененного данным субъектом, впервые заявлены. 																																					

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	послужившей основой Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) и/или на период 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, оговоренное в п. 3.1.12.2 Правил страхования, предусмотренных настоящим Договором РИСК. Наступление события влечет возникновение обязанности Страховщика произвести страховую выплату Выгодоборщителями, если наступившими интересами третьих лиц в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и наличием обязанности Страхователя осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение имущественных интересов третьих лиц в результате Застрахованной деятельности Страхователя, привлеченных к исполнению обязательств третьими лицами (лицами, привлеченными) к исполнению вреда, риск наступления ответственности за причинение которого возложен по договору страхования, при условии, что такие расходы пропорционально поименно оговорены со Страховщиком и такие расходы произведены в целях отпугнуть требования (иск, претензии) к исполнению вреда или суммы возмещения.									
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность, осуществляемая Страхователем, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сопутствующим Страхователем признается оценщик – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которым не гарантировано, соответствующее требованиям статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 № 128-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и включенным в реестр оценщиков, выполняющее работу в пределах объема их профессиональной (лицензионной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.									
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не производится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страхователь освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.19 Правил страхования.									
СТРАХОВЫЕ ПОКРЫТИЯ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоборщителями); - компенсационные расходы на предоставление выданного заключения и оплату выноски Страхователем, расходы по взысканию в судебных органах или по предоставленным страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит ему вред); - расходы по увеличению размера страхового возмещения в случае убыли; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с привлечением ему третьими лицами (лицами, привлеченными) к исполнению вреда, риск наступления ответственности за причинение которого возложен по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещение не подлежит) убыток, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.									
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Производить оценку при обеспечении безопасности, которая может повлечь возмещение для предоставления претензии или иски третьих лиц, а также при предоставлении Страхователем (лицом) третьим лицам в трехдневный срок с получения иски пообещать о событии Страхователю в указанный период, обоснованность и обоснованность последних событий по и-м.м. Застрахованного лица по почте по адресу: Российская Федерация, 119102 г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в (предельно) сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="1471 721 1833 806"> <thead> <tr> <th>Сумма</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 40 000 000</td> <td>в 5 (пяти) дней</td> </tr> <tr> <td>от 40 000 000 до 100 000 000</td> <td>от 10 (десяти) до 10 (десяти) дней</td> </tr> <tr> <td>свыше 100 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и указывается в Страховом акте в сроки выплаты отсрочки в сумме выплаты отсрочки возмещения и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> Дать выплату Страхового возмещения отсроченно в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и условия сторон указаны в Правилах страхования.		Сумма	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	до 40 000 000	в 5 (пяти) дней	от 40 000 000 до 100 000 000	от 10 (десяти) до 10 (десяти) дней	свыше 100 000 000	Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и указывается в Страховом акте в сроки выплаты отсрочки в сумме выплаты отсрочки возмещения и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)									
до 40 000 000	в 5 (пяти) дней									
от 40 000 000 до 100 000 000	от 10 (десяти) до 10 (десяти) дней									
свыше 100 000 000	Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и указывается в Страховом акте в сроки выплаты отсрочки в сумме выплаты отсрочки возмещения и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любом случае не более 30 (тридцати) дней									
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация									
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	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 в области арбитражного разрешения споров. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра имеют равную юридическую силу.									
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСООБЩЕНИЯ	Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: <ul style="list-style-type: none"> - Пискарев Александр Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-90 доб.10-80, ил. почта: PiskarevA@alphastrach.ru - Клименко Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-90 доб.30-73, ил. почта: KlymenkoAA@alphastrach.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: <ul style="list-style-type: none"> - Система Наталья Николаевна, ил. почта: natyash@alphastrach.com Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и действуют, если не исключены письмом.									
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заключен Страхователем на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.									
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВАЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
в лице Генерального директора Ситникова Артем Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Председателя правления исполнительного страхования Корпоративного блока МРЦ, Шукшина Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №1878187 от 27 ноября 2019г.								

Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
 b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f
 Страница 59 из 112



Полисы страхования ответственности (2/2)

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0919/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ												
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 заключен 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 строга и обязательны 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 не соответствует действительности, Страхователь, подписавший настоящий Договор, имеет полномочия настоящего Договора.												
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713086634, ОГРН 770201001 р/с 407070810901300000305 и АО «АльфаБанк», г. Москва, р/с 30101810100000000893, ОГРН 504525563.											
СТРАХОВАТЕЛЬ	Осипович Банкнчик Артем Димитриевич Адрес регистрации или ИИН: 509101153461											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	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. Указанной в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.											
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 898 000,00 руб. (сто одна миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай по возмещению судебных и иных расходов (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.											
ФРАНКЛИЗА	Франклина не установлена (отсутствует)											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	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 мая включительно в следующие сроки: <table border="1" data-bbox="248 714 969 756"> <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 настоящем 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.										
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователю) по обязательствам, возникающим вследствие применения судебных экспертиз, заключенных договором на применение оценки, и (или) третьих лиц (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения неопределенных 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.											
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является непредвиденное 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; Б) риск наступления ответственности на применение эксперта имущественные интересы 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"> - действие (бездействие) оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.); - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещение которого предъявлен претензии; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного 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. 											
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех условий, ограничений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный истцом и зафиксированный решением арбитражного суда (арбитражный Судовосудом) факт причинения ущерба третьими лицами (бывшими) оценщика и 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 неопределенных судебных и иных расходов Страхователем, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении											

ОДНОКЛАСНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИЛИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ИЛИ СТРАХОВАНИЕ	ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно согласованы со Страховщиком и такие расходы применяются в целях исполнения требований (иски, претензии) о возмещении вреда или оплаты возмещения.		
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	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 случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. <ul style="list-style-type: none"> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателям); 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 возмещению подлежат сам вред); расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, наравненно 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. Страховая премия. Франклина» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (исключаются) из расчета убыток, расходы, указанные в п. 10.9 Правил страхования.		
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или иной причине ИИН, а также при прекращении Страхователем причинной (иски) претензии третьим лицам и прекращении срока исковой давности сообщить в письменном виде Страховщику в установленные сроки, обстоятельства и фактические последствие события по e-mail: zms@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. День выплаты страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страхователя. Страховый Акт составляется Страхователем 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.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация		
ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ СПОРОС	Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Споры не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.		
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страхователя, уполномоченных на взаимодействие со Страхователем: <ul style="list-style-type: none"> Клименко Тамарой Сергеевны, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.15-82, эл. почта: RealtyT@alfast.ru; Клименко Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.08-73, эл. почта: koltyukovAA@alfast.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: <ul style="list-style-type: none"> Сысорова Наталья Николаевна эл. почта: natalya@alfast.ru; любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. 1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 22.11.2015г.		
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 22.11.2015г.		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Осипович Артем Димитриевич	СТРАХОВЩИК:	АО «АльфаСтрахование» 

Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00

b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f

Страница 60 из 112

Financial

Consulting

Group





№ 1165 от 11.03.2021

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «11» марта 2021.

Дата составления выписки «11» марта 2021.

Генеральный директор СМАО



С. Ю. Первозчиков

119311, Москва, пр. Вернадского, 8А, этаж XXIII
ИНН: 50/004-41-60, 604-41-70, info@cmao.ru

Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f

Страница 61 из 112





Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
 b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f
 Страница 62 из 112



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



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f
Страница 65 из 112



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f
Страница 66 из 112



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 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f
Страница 67 из 112



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 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f
Страница 68 из 112



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

ФГИС ЕГРН							
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>							
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							
<small>(объект недвижимости)</small>							
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						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>полное наименование должности</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись</small></td> <td style="text-align: center;"><small>инициалы, фамилия</small></td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>					
М.П.							



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

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.



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

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 2	Всего листов раздела 2 : _____	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 ТУУ

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	101,7	Лифтовых этажей	1, в т.ч. технических
технического этажа	1322,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2394,2
иных помещений	2407	Поясенок архитектурный	нет
Площадь застройки (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.	2926,8
Чистая площадь (кв.м.)	-	Навесная площадь (кв.м.)	2526,8

Характеристике объекта недвижимости в соответствии с постановкой плана

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. вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
п	1	служебное	48,9		48,9		прочая	308
	2	служебное	17,1		17,1		прочая	308
	3	служебное	22,2		22,2		прочая	308
	4	служебное	5,9		5,9		прочая	246
	5	служебное	15,3		15,3		прочая	308
	6	служебное	67,1		67,1		прочая	308
	7	служебное	56,9		56,9		прочая	309
	8	служебное	3,6		3,6		прочая	309
	9	кабинет	27,6	27,6			торгов.	308
	10	склад	103,1	103,1			складс.	308
	11	пом. подсобное	26,5		26,5		торгов.	308
	12	пом. подсобное	8,3		8,3		торгов.	308
	12а	пом. подсобное	9,0		9,0		торгов.	308
	13	кабинет	22,8	22,8			торгов.	308
	14	коридор	20,0		20,0		торгов.	308
	15	склад	109,9	109,9			складс.	308
	16	пом. подсобное	28,7		28,7		торгов.	308
	17	кабинет	33,8	33,8			торгов.	308
	18	коридор	20,4		20,4		торгов.	308
	19	коридор	19,0		19,0		торгов.	308
	20	коридор	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	4,6		4,6		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. вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
	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			



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	398,7			
Охладительные			664,2	644,9	39,3			
Прочие			395,1					

Экспликация на 4 страницах

28.06.2013 г.

Исполнитель

ИИИ

Васильева Е.В.

33 22 300610

Проверено, прочитано и
 определено печать 2 листов



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 «СТАНДЕР», 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: год рождения, 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 «Стандер» 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 на плату во временное владение и пользование (и аренду) недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем Объект:

- 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 помещении 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 смежными группами товаров, в том числе замороженной и диетическими продуктами, с возможностью размещения административных, складских и подсобных помещений, оказания услуг.

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

1.5. Арендатор уведомлен о том, что Объект обременен залогом в пользу Акционерного общества с ограниченной ответственностью «Федора-Москва», ИНН: 7744009197, 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, вносящих значение для Арендатора, на которых Арендатор не может претендовать при заключении Договора и на которых будет возлагаться

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

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г., стр. 1



<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 соответствии будут предоставляться договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Объекта и здания организациями (договора энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления и кондиционирования), не вносясь в их будет иметься возможность по оказанию 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 системы 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 Окружку, зоне парковки/выгрузки. Будет иметься свободный доступ в Объект, зонам общего пользования, зоны парковки/выгрузки. К Объекту прилагает автоподъезд.</p> <p>2.1.5. Объект на момент подписания Договора не обременен, свободен от долгов (за исключением образования задолгов), не подлежит изъятию, в залоге и под запретом (арестом) на исполнение, не является объектом/предметом предварительных договоров аренды и договоров аренды, не является объектом административно-исполнительных обязательств культурного наследия, свободен от любых прав третьих лиц и иных обременений, не оговоренных в Договоре, право Арендодателя на Объект не оспаривается, отсутствуют основания для изъятия права Арендодателя.</p> <p>2.1.6. В течение всего срока аренды не будут предъявлены претензии, заявления иска, в право отсутствует основания для предъявления претензий и заявления иска в связи с перепланировкой, реконструкцией Объекта, вытекающей до заключения Договора.</p> <p>2.1.7. На момент заключения Договора Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Договора ВАРМ (МКИ) № 15849 купле-продажи имущества от "22" июня 2001 г. со Службой государственного земельного кадастра и кадастра недвижимости (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, самостоятельная организация юридическое лиц 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 оговорки о возмещении компенсации, которая зачислена в устав.</p> <p>2.1.9. Арендодатель не представлен в Едином государственном реестре недвижимости записью о наличии сведений государственной регистрации перехода, 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 недвижимого имущества № АФФ/с26368/17 от 25.04.2017г., стр. 3.

<p>интерпретической безопасности (защищенности объекта), соблюдение которых обеспечивается силами и за счет Арендодателя.</p> <p align="center">3. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА, ПОДГОТОВКА ОБЪЕКТА</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 Объект, техническое состояние Объекта на момент передачи, его местоположение, при наличии таковых, необходимость ремонта, состояние оборудования, системы отопления, водоснабжения, кондиционирования и т.д., наличия приборов учета, количество передаваемых Арендатору (составляющих частей) и их номера, состав передаваемой Арендатору документации на Объект, состав инженерно-технических устройств и документация к технологическим приспособлениям и электрическому составу требующихся установок и документация к подключению к топливной сети, а также учет электрической и тепловой энергии.</p> <p>3.3. Объект передается в текущем состоянии. Учетом здания Арендатор осуществляет самостоятельную работу для оценки Объекта и использования в соответствии с его реальным назначением, выходящие при передаче Объекта недостатки не являются препятствием для передачи Объекта в аренду.</p> <p>3.4. Арендатор вправе проводить в Объекте необходимые 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 смету расходов Арендатору провести и/или работу документацию. Утвержденный расчет стоимости ремонтных работ (УСР) и смету либо предоставлять мотивированные объяснения. 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 пылевых устройств на системах вентиляции (фильтры, тонны), 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 Арендатором сметный расчет либо предоставить мотивированные возражения в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сметного расчета Арендодателю. В случае отсутствия ответа либо 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 канализации) 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. Прием (передача) Объекта Арендатором Арендодателем осуществляется в следующем порядке: Арендатор уведомляет Арендодателя о дате и времени передачи Объекта путем направления письменного уведомления или — вручая уведомление лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.</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 возмещений Арендатором Объект после прекращения Договора.</p>
--

Договор аренды недвижимого имущества № АФФ/с26368/17 от 25.04.2017г., стр. 3.



<p>Положения данного пункта применяются в случае, если инициатором передачи Объекта выступает Арендодатель.</p> <p>4.7. В случае если Арендодатель не явится в указанную дату и время для получения Объекта либо откажется от подписания акта приема-передачи, Арендатор вправе в одностороннем порядке составить акт возврата Объекта.</p> <p>В течение 3 (трех) дней с даты составления акта возврата Объекта Арендатор направляет три экземпляра оригинала данного акта Арендодателю за подписью владельца, и скан-копию данного акта - посредством электронной почты по адресу, указанному в Договоре.</p> <p>Два подписанных экземпляра оригинала акта должны быть направлены Арендодателем Арендатору в течение 3 (трех) дней с момента его получения Арендодателем.</p> <p>При этом исполнение Арендодателем акта приема-передачи не свидетельствует о прекращении аренды отношений и освобождении Арендатором обязанности по возврату Объекта.</p> <p>В этом случае с момента фактического прекращения пользования Арендатором Объектом и составления Арендодателем 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 учетом сохранности и износа и всех установленных условий, определенных Арендатором и Объекте с согласия Арендодателя.</p>
<p>4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</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"> • максимальной электрической мощностью 160 кВт; • водоснабжения 2,25 м³/сут; • канализации хозяйственная 2,25 м³/сут; • горячего водоснабжения 0 м³/сут; • тепловой нагрузки 100 кВт на 1м². <p>Предоставляет Арендатору техническую помощь, акты размерности базисной принадлежности и эксплуатационной ответственности с составом организации, утверждающие, что ведется техническая связь между объектом и объектом коммунальных услуг на указанных объемах.</p> <p>4.1.4. Заранее и своевременно продлевать договоры и обеспечивать нормальную эксплуатацию Объекта организацией (договор энергоснабжения, горячей и холодной 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 системы водоснабжения обеспечить устройство локальных емкостных систем и объема, достаточных для обеспечения Объекта.</p>




 Договор аренды недвижимого имущества № М/Ф-с/26169/17 от 25.04.2017г., стр. 4

<p>4.1.8. Применять все разумные усилия для предотвращения любых нарушений в предоставлении коммунальных услуг, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • проводить техническое обслуживание и требовать выполнения инженерных коммуникаций, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя; • скреплено перед оптимизацией сезона проводить планово-предупредительные ремонтные работы высоковольтных сетей энергообъекта Объекта, для обеспечения безопасной эксплуатации теплового оборудования, находящегося в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя; • привлекать независимую проверку приборов учета и КИПиА. <p>4.1.9. В случае возникновения аварий в Объекте или выхола из строя инженерного оборудования и сетей инженерных коммуникаций в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя, в минимально технически необходимые сроки, но не позднее 3 (трех) часов с момента возникновения, устранить их за счет собственных сил и средств призыва и владения такой аварией, за исключением случаев, когда авария или выход из строя инженерного оборудования и коммуникаций произошли по вине Арендатора.</p> <p>В случае не устранения Арендодателем аварий, неисправностей и их последствий после выставления 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 Закона, или изменят условия доступа в Объект для Арендатора или третьих лиц.</p> <p>4.1.11. Проводить за свой счет капитальный ремонт Объекта, кредитованного письменно уведомив Арендатора за два месяца до начала его проведения. При проведении капитального ремонта, иных ремонтных работ в Объекте, принять все меры к тому, чтобы обеспечить безопасность 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 Арендодателем капитального ремонта без уведомления Арендатора, Арендодатель возмещает Арендатору убытки, вызванные проведением указанного ремонта и/или приостановлением торговой деятельности Арендатора в Объекте, перемещением оборудования, товара, простоем персонала и прочее, а также несет ответственность в соответствии с Договором.</p> <p>4.1.12. Выполнять требования безопасности и области пожарной безопасности, за исключением установленных на Объекте и поддержание в рабочем состоянии системы пожарной сигнализации, пожаротушения. Арендатор обязан нанять лица, ответственное за соблюдение пожарной безопасности на Объекте.</p> <p>4.1.13. Уведомить Арендатора в письменной форме за месяц до планируемого отчуждения Объекта либо Здания и зданий.</p> <p>4.1.14. Предоставлять Арендатору 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 арендуемой территории в Объекте или в радиусе 100м от Объекта место (площадку) размером для ММ 5,0м x 3,2м для размещения контейнера для накопления твердых бытовых отходов (ТБО).</p>




 Договор аренды недвижимого имущества № М/Ф-с/26169/17 от 25.04.2017г., стр. 5



<p>Составить с компетентной территориальной государственной инспекцией общаи иными организациями в соответствии с требованиями природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства предоставление места для размещения контейнера для накопления ТКО.</p> <p>Предоставить Арендатору до подписания акта приема-передачи поднайма (договор, соглашение, акт осмотра и составления акта приема-передачи контейнерной площадки, выписка из кадастровой документации) о согласовании места (площадки) для размещения контейнера для накопления ТКО.</p> <p>Возместить убытки, понесенные Арендатором в результате нанесения умышленными третьим лицом административного штрафа вследствие несоответствия Объекта нормам санитарно-эпидемиологического законодательства в части размещения площадки для контейнера ТКО на период 16 (шестнадцати) календарных дней с даты вынесения Арендодателем соответствующего требования с приложением поднаймающих документов: материалов административного процесса, платёжных документов.</p>
<p>4.1.16. В течение 5(пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса от Арендатора предоставлять информацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> • свободное для реализации права и обязанностей Арендатора по Договору количество новых правоустанавливающих и других документов на Объект; • свободную в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором любых его субарендных операций, grounds разрешения на пользование и иные документы.
<p>4.1.17. Обязать Арендатора обеспечить безопасное использование Арендатором мест общего пользования, лестничных, зоны лифтового обслуживания, 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 местами общего пользования, препятствующие, отражающие вход и выход из Объекта. Арендодатель не вправе закрывать/открывать факел Объекта, препятствуя вывозу мусора к Объекту, автопарковке, зоне разгрузки/погрузки.</p>
<p>4.1.18. 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>4.1.19. 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>4.1.20. Самостоятельно обеспечить и за свой счетнести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования Лифта (за исключением Объекта), в принадлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.</p>
<p>4.1.21. Арендодатель обязуется оформить договор на коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.02.2017) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее - "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").</p>
<p>4.1.22. 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>4.2. Арендодатель несет право:</p> <p>4.2.1. Осуществлять осмотр Объекта с целью проверки соблюдения условий Договора в рабочее время без нарушения нормального режима деятельности Арендатора. Право на вход в Объект (за исключением парковочного места) осуществляется уполномоченным представителем Арендодателя или представителем уполномоченной Эксплуатационной организации, график работы которой будет</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, спаривается конфиденциальными: клиентов и иным критичным, доступ уполномоченных сотрудников Арендодателя в Объект может осуществляться только в согласованном с сотрудниками Арендатора. Арендодатель вправе в сопровождении сотрудников Арендатора снимать показания приборов учета, установленных в Объекте. Представителем Арендодателя может быть доступ 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>4.2.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.</p>
<p>4.3. Арендатор обязуется:</p> <p>4.3.1. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату согласно Договору.</p>
<p>4.3.2. Поддерживать надлежащее санитарное состояние Объекта, принимать меры пожарной безопасности, обеспечивать надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, расположенных в Объекте.</p>
<p>4.3.3. Немедленно уведомить Арендодателя и соответствующие аварийные службы в случае возникновения аварии или иного события, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и немедленно принимать все возможные меры по предотвращению ущерба дальнейшему разрушению или повреждению Объекта с разумной степенью заботливости об Объекте. При этом в случае возникновения аварии не по вине Арендатора, Арендатор имеет право на возмещение Арендодателем затрат и убытков, понесенных в связи с организацией и устранением аварии.</p>
<p>4.3.4. Если Объект в результате действий Арендатора или инициатора или инициатора и своевременных мер оказывается в аварийном состоянии, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за счет своих средств, или возмещает причиненный ущерб в установленном законом порядке.</p>
<p>4.3.5. 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>4.3.6. Производить за свой счет текущий ремонт Объекта.</p>
<p>4.3.7. Самостоятельно и за свой счет, не позднее 12 (двенадцати) месяцев после произведенной реконструкции, переоборудования и перепланировки осуществить восстановление реконструкции, переоборудования, перепланировки Объекта и установившемся законодательством порядке, если указанные реконструкция, переоборудования, перепланировка Объекта производились по инициативе Арендатора.</p>
<p>4.3.8. Соблюдать требования действующего законодательства о миграционном учете и пребывании на территории РФ граждан иностранных государств.</p>
<p>4.3.9. Соблюдать действующее законодательство в области пожарной и не превышать предельно установленный уровень шума.</p>
<p>4.4. Арендатор имеет право:</p> <p>4.4.1. Обязывать свое местонахождение в Объекте путем размещения вывески на фасадной части Лифта указательных табличек и т.д.</p> <p>4.4.2. Устанавливать в Объекте сигнализацию и иные системы охраны.</p> <p>4.4.3. Самостоятельно определить виды и формы фасада с prescribed с письменным согласованием с Арендодателем, внутренней отделкой и интерьера Объекта.</p> <p>4.4.4. 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>4.4.5. Использовать предоставляемую территорию и часть территории личного дворового участка</p>



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



спиртинков, звуковых, проведения грузочно-разгрузочных работ.
4.4.6. С согласия Арендодателя осуществить в установленном законодательством порядке увеличение максимальной мощности Энергоспринимающих устройств и (или) тепловой нагрузки Теплопотребляющих 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 (наименование, ИНН), предмета договора, цели/целей использования помещения и срока действия договора.
4.4.10. Самостоятельно определять режим работы Объекта и режим его охраны.
4.4.11. Самостоятельно определить оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Объекте.
4.4.12. Назначить помещения в объекте 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 самостоятельно заключить новые договоры на теплоснабжение и энергоснабжение с учетом оплаты потерь в кабельных линиях и тепловых потерь.
5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ
5.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату, которая состоит из: - <i>постоянной части арендной платы;</i> - <i>переменной части арендной платы.</i>
5.2. <i>Постоянная часть арендной платы:</i> 5.2.1. Постоянная часть арендной платы: Ежемесячная постоянная часть Арендной платы от даты подписания Акта приема-передачи с первого месяца аренды составляет 2 400 000 (два миллиона четыреста тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. Арендатор оплачивает Арендодателю в течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта авансовый платеж в размере 2400 000 (два миллиона четыреста тысяч) рублей. НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения, за седьмой месяц аренды с даты подписания Акта приема-передачи. Постоянная часть арендной платы включает плату за пользование Энергоспринимающими устройствами и Тепло потребляющими устройствами. Если Арендодатель станет плательщиком НДС, то сумма арендной платы подлежит увеличению на сумму НДС. Арендодатель обязуется в установленном случае своевременно предоставлять Арендатору счета-фактуры, оформленные в порядке и сроки, установленные законодательством о налогах и сборах. Постоянная часть арендной платы признает принадлежать и уплачивается с даты подписания Акта

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

приема-передачи Объекта. Размер причитающейся Арендодателю платы за неполный календарный месяц рассчитывается пропорционально 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 плата. 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, водоотведение, отопление не входят в постоянную арендную плату и оплачиваются 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 приравненных по оплате Объекта к общей площади многоквартирных домовладельцев помещений, согласно тарифам за коммунальные услуги, установленным Арендодателем. Итоговые переменной 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 до 25 числа месяца, предшествующего расчетному. Ожидаемый 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 ускорения оплаты переменной арендной платы Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору ежемесячно по электронной почте отсканированный полный пакет документов, заверенный Арендодателем письменно 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 № АФ-с/20568/17 от 23.04.2017 г., стр. 8



аренды.
5.4. Датой платежа считается дата зачисления денежных средств на счет Арендодателя.
5.5. В случае продажи Объекта Арендатору аренда пона по Договору не увеличивается Арендодателем с момента перехода права собственности на Объект.
5.6. 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 (арендного 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 исторому 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.
5.7. В случае предоставления государственными регистрирующим государственный регистрацию Договора по аренде, за который 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. Изменение размера постоянной части арендной платы в соответствии с настоящим пунктом не требует дополнительного соглашения и производится на основании уведомления Арендатором Арендодателя в письменной форме или посредством электронной почты по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.
5.8. 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 и Объекте деятельности по продаже алкогольной и спиртосодержащей продукции на указанных обязательствах, за исключением случаев, когда Арендатор не имел возможности осуществлять деятельность по продаже алкогольной и спиртосодержащей продукции по своей вине. Изменение размера постоянной части арендной платы в соответствии с настоящим пунктом не требует уведомления государственного органа 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.
5.9. В случае не обеспечения Объекта по причинам, не зависящим от Арендатора, неисполнением условий в объектах, 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.
6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА
6.1. Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу только тогда, когда они составлены в



 Договор аренды недвижимого имущества № МФД_076568217_ от 23.04.2017г., стр. 10

письменной форме в соответствии с условиями, определенными представителями Сторон.
6.2. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию составлений об изменении и/или расторжении Договора несет сторона, инициирующая изменение и/или расторжение Договора.
6.3. В случае нарушения условий Договора одной из Сторон, другая Сторона вправе договорно расторгнуть Договор в порядке, установленном действующим законодательством.
6.4. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с уведомлением Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предоставления даты отказа от исполнения Договора, в любом из следующих случаев:
<ul style="list-style-type: none"> • в случае неисполнения заверений, гарантий, информации, которые были предоставлены Арендодателем Арендатору в Договоре или в свете с заключением Договора; • 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; • в случае если Арендодатель создает препятствия пользованию Объектом; • Объект имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены при передаче Объекта.
6.5. 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.
6.6. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при просрочке оплаты постоянной части арендной платы Арендатором два раза в течение одного года - на срок 30 (тридцать) дней и не погашения образованной задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования от Арендодателя в том же месяце - на срок 30 (тридцать) и не погашения образованной задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования от Арендодателя, за исключением случаев возмещения расторгнуть настоящий Договор на период, чем - за 30 (тридцать) дней до даты уплаты от исполнения Договора.
6.7. В случае если до окончания срока Договора ни одна из Сторон не заявила 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.
6.8. Прекращение Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств, предусмотренных Договором, которые не были исполнены на момент прекращения, а также от ответственности за нарушение обязательств.
6.9. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе/воле Арендодателя, при отсутствии вине 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.
7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН



 Договор аренды недвижимого имущества № МФД_076568217_ от 23.04.2017г., стр. 11



7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.
7.2. За нарушение Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе потребовать выплаты Арендатором неустойки в размере, предусмотренном действующим законодательством.
7.3. За нарушение обязательств по приему, передаче Объекта в аренду, предусмотренным в Договоре, ответственность несет установившаяся от приема (передачи) Сторона.
7.4. Препятств не сумев возить за период исполнения действующим сторонами не договорному обязательству, возникшему из Договора, в соответствии со ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ, Стороны не возмещаются и не подлежат уплате.
7.5. Препятств, 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 прекращения) деятельности, либо приостановления (прекращения) 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 прекращения) деятельности, либо приостановления (прекращения) 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 0,5% (пять сотых процента) от неснятого размера постоянной части арендной платы за каждый день до момента прекращения обязательств, препятствия/невозможности 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 неисполнении или ненадлежащем исполнении Объекта понимается также невозможность исполнить/исполнить часть Объекта, если при этом Арендатор не имеет возможности пользоваться Объектом в целях, указанных в Договоре.
7.9. В случае нарушения Арендодателем обязательств по обеспечению Объекта коммунальными услугами, ограничению или приостановлению Арендодателем 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 0,5% от неснятого размера постоянной части арендной платы за каждый день, до момента исполнения обязательств Арендодателем.
7.10. Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором в результате незаконной или неправомерной действий органов административного штрафа вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а равно неисполнения Объекта требованиям законодательства, соблюдение которых должен был обеспечить Арендодатель, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты нарушения Арендодателем соответствующего требования с приложением подтверждающих документов 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

<ul style="list-style-type: none"> • требованиями к пути эвакуации и эвакуационным выходам; • требованиям к конструктивному защитам (перегородки, стены, колонны, несущие элементы, перегородки и т. п.); • требованиям к противопожарной защите; • условиям обеспечения Арендатором против пожарной безопасности при переуступке 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, неподходящее оборудование придомовой территории, 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 истребования 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.
8. ФОРС-МАЖОР
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 Стороны, записавшая о невозможности исполнения своих обязательств по этой причине, извещает другую Сторону в письменной форме (запиской с уведомлением о вручении) 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 Стороне Торгово-промышленной палатой, является достаточным доказательством наличия и действительности действия вышеуказанных обстоятельств.
8.3. На истребление другой Стороны о форс-мажорных обстоятельствах и течение 30 (тридцати) дней с момента их наступления выдает Сторону, уведомляющую о наступлении таких обстоятельств, права считаться на них в качестве основания неисполнения своих обязательств по Договору.
9. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И АРБИТРАЖ
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/подана уведомительным путем и направлена другой Стороне по почтовому адресу, указанному в Договоре. Стороны, получившая претензию, должна аналогичным способом в течение 30 (тридцати) рабочих дней представлять на нее мотивированный ответ. При недостижении согласия в предусмотренном Договором претензионном порядке, все споры и разногласия разрешаются на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.
  Договор аренды недвижимого имущества № ААФ. от 25.04.2017г., стр. 13



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

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР»
 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»

Арендодатель *Арендатор*

Договор аренды недвижимости № М-Ф-с/26363/17 от 25.04.2017г., стр. 14

Корреспондентский счет: 30101810700000000831
БИК 044525831
адрес электронной почты: AlexKer@center.ru
Телефон: +7 (495) 925-64-47
Факс: +7 (495) 925-64-47
АРЕНДАТОР: АО «Танкер»
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

СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ:

- 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 (ЭСР)Смета
- Приложение 5. Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности электроснабжения
- Приложение 6. Декларация о балансовой и эксплуатационной ответственности владельцев, эксплуатирующих объекты здания

Арендодатель *Арендатор*

бухгалтер, Ф.И.О. Колесников
 менеджер, Ф.И.О. Поляковская

Арендодатель *Арендатор*

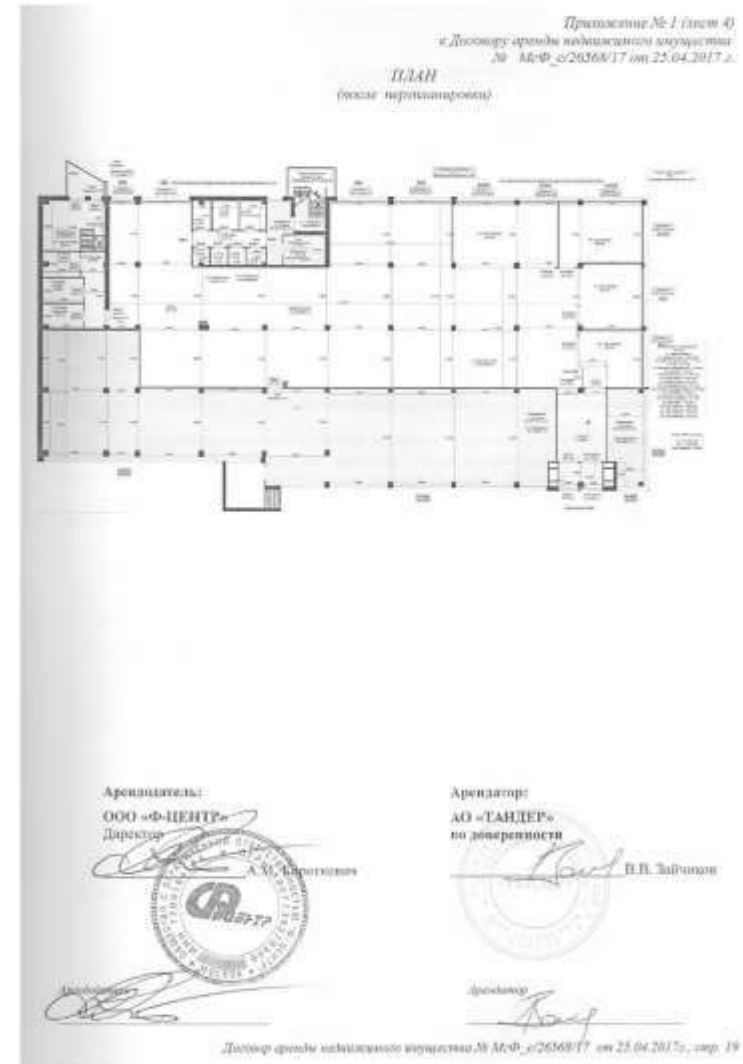
Договор аренды недвижимости № М-Ф-с/26363/17 от 25.04.2017г., стр. 15



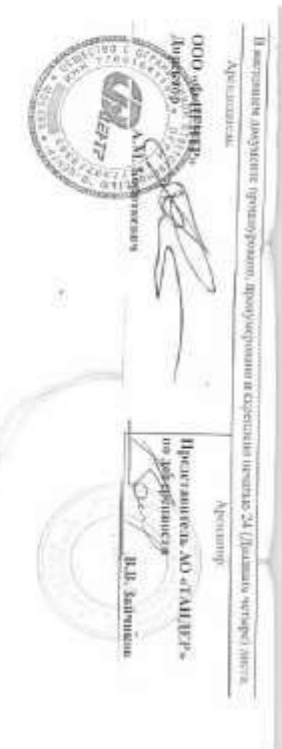
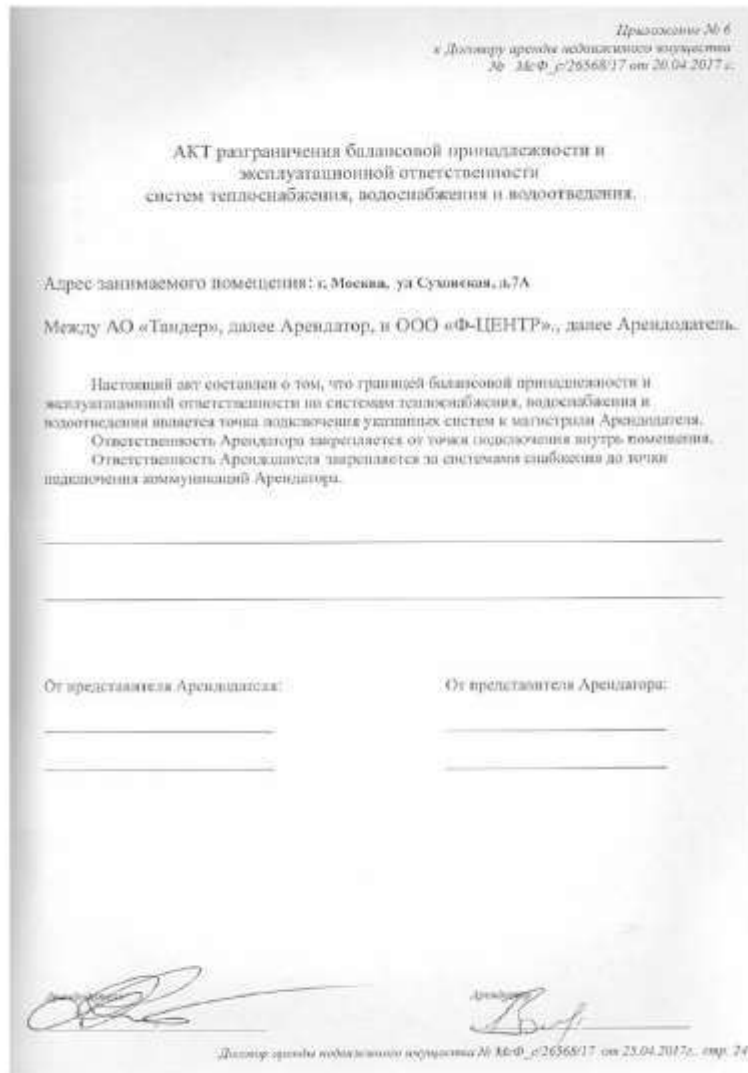


Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f
Страница 86 из 112









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. Сухоновка, 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 23АА0947377 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, 19д, 22, 27, 27а, часть помещения 28, 29, часть помещения 30, часть помещения 31, 32, 33, 34, 34а, 34б, 34, 35, 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.Сухоновка,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 «15» 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. Сухоноская, 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 Зайчилова 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(помещение)-комната1 по 12, 12а, с13 по 20, 20а, 20б, 20в, 20г, 20д, 20е, 20ж, 20з, 20и, с 21 по 36, 36а, с 37 по 41, 41а, с 42 по 45; в здании с кадастровым номером: 77:02:0006004:1010 - расположенное на 1-м этаже нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0006004:1010 (местонахождение) объекта: г. Москва, ул.Сухоноская,7А.

Расположение и размеры установлены на поэтажном плане (приложение № 1 к Дополнительному). Технологические 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 пренебрежный Арендатор не имеет.

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

4. Подпись стороны:
ООО «Ф-ЦЕНТР»
Директор

А.М. Короткевич

АО «ТАНДЕР»
по доверенности

В.Д. Зайчилов

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к Договору аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25 апреля 2017 г.

г. Москва «17» сентября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Альфа-Капитал» Д.Х. ЗИПФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.Х. ЗИПФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»), ИНН 772842469, ОГРН 1027719292283, 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 регистре 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 достигшими соглашения 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 так же 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. График магазина «Магнит» отражен и согласован 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. График магазина «Магнит Косметико» отражен и согласован Сторонами в Приложении №2 к настоящему Дополнительному соглашению.

Арендатор обязуется перед проведением строительно-монтажных работ в Объекте, связанных с реконструкцией, перепланировкой и переоборудованием в целях установления границ магазина «Магнит» и «Магнит Косметико», получить согласие Арендодателя на проведение работ в соответствии с Приложением № 6 к настоящему Дополнительному соглашению, в объемах, определенных 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 согласию Сторон. В указанном случае Арендатор несет все расходы по подготовке проектной/проектной документации реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта; по процедуре согласования/указания реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта во все органы, 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 еженедельно, как это определено в Приложении № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.»

Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00

b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f

Страница 92 из 112

Financial

Consulting

Group





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.

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

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

Форма согласована:

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



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 Косметикс»



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 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f
Страница 95 из 112



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)
I. Общестроительные работы			
		1 353 948,98	1 394 613,78
1	Монтаж оконных рам	19 071,36	22 437,61
2	Бетонные работы	6 112,15	7 534,38
3	Стены в перегородках	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	Фанга	284 077,18	340 892,62
9	Полы	71 619,57	85 247,48
II. Внутренние инженерные сети			
		747 897,08	861 128,51
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
III. Прокладка кабелей, перегородки			
		187 578,13	129 883,79
1	Осуществление прокладки кабелей	607 578,13	129 091,73
IV. Инженерные организации			
1	Смет системы	149 423,67	179 319,75
V. Документация			
		456 938,53	548 338,13
1	Документация	64 092,91	76 911,49
2	Выполнение расчетов заварочных расклад	66 666,67	90 000,00
4	Разработка документации на проект	316 400,56	379 680,60
7	Проект ОПС	9 178,46	11 734,15
VI. Работы по спецификации			
		87 737,86	105 379,00
1	Работы по спецификации	87 737,86	105 279,00
Итого		3 803 130,83	3 363 787,00

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, Сухонская 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 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f
Страница 97 из 112



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

Торговая площадь, 624,6 м²
 Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Санникова, 13 10-этаж
 в Отрадном 3 мин. пешком

150 000 000 Р
 240 154 Р за м²

624,6 м² Площадь
1 из 12 Этаж
Свободно Назначение

Цена: 150 000 000 Р, Налог: УСН
 Ставка: 240 154 Р за м², Тип сделки: Свободная продажа

УЧАСТКИ У МОРЯ
 Участки в виде лент на море
 Земельные участки ИЖС, Кадастровая, Есть на плане и т.д. Звоните! Продажи от собственника
 +7 (495) 322-64-53

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



Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

Торговая площадь, 536,5 м²
 Москва, СВАО р-н Южное Медведково, Сухоносная ул., 1С2 на карте

135 000 000 Р
 251 631 Р за м²

ИД: 6194568
 +7 901 221-63-23

536,5 м²
 Площадь

1 из 1
 Этаж

Свободно
 Помещение

Предлагается на продажу отдельно стоящее здание. Большая зона разгрузки/погрузки с обратной стороны здания. Витринное остекление. Все площадь в первом этаже. Первая линия домов. Вывеска на фасаде. Возможно деление на блоки. Земельный участок в аренде до 2050 года.

№ объекта: #1/555185/180

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	135 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Стоимость	251 631 Р за м²	Взношение	22 500 000 Р
		Вид сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Познакомиться](#)

Москва, СВАО р-н Южное Медведково, Сухоносная ул., 1С2

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



Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

Торговая площадь (С), 792 м²
 Москва СВАО р-н Лосиноостровский, Стартовая ул. 33А на карте
 М Медведково 15 мин. пешком

194 000 000 Р
 244 950 Р за м²

792 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение
С Класс

Готовый арендный бизнес. Отдельно стоящее торговое здание. Парно у остановки общественного транспорта. Плотный жилой массив. Локация без конкуренции. Зем. участок в долгосрочной аренде на 49 лет, назначение торговое.

- Высота потолков: 3,4 м
- 2 отдельных входа
- Эл. мощность: 80 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Отделка планировка
- Мокрая точка

Арендаторы: Петровна. Доходность: от 9,09%. Звоните, чтобы узнать подробности. ID: 161205

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвонить телефону](#)

INVEST 7
 Не ушли с 2007 года!
 ЕСТЬ ОТЗЫВЫ

+7 901 221-49-09

ОМС и свободная парковка
 доступны не БУДТ! Звоните
 в объявлении указанной ссылке!

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на сайте, и получите от нас бонус!

Дмитрий Давыдов
 РЕАЛТОР

Передовой техникум Рязань
 Продажа коммерческой недвижимости от застройщика. Торговый корпус, парковочная территория, доступ 24/7.
 +7 (495) 123-31-90

Застройщик АО «Спиритом-ОТТН». Подробности на сайте застройщика

Город Парк «Первый Московский»
 Продажа торговых помещений в ЖК от 35 м². Современный вход. Высокий трафик. В пешей доступности от метро.
 +7 (495) 106-45-73

Бизнес-центр «Приме Таган»
 Продажа бизнес-помещения от 300м².
 +7 (495) 336-37-85

Застройщик ООО «Милан-Тек». Подробная информация на сайте застройщика
 адрес: Москва, Новопетровский бульвар 18/139

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

Торговая площадь, 536,5 м²
 Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Сухопутная ул., 1С2. На карте

1 100 000 Р/мес.
 24 604 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС без комиссии

536,5 м² Площадь
 1 из 1 Этаж
 Свободно Помещение

Предлагается помещение в аренду в отдельном стоящем здании. Большая зона разгрузки/погрузки в обратной стороне здания. Витринное остекление. Вся площадь в переем утки. Первая линия домов. Вывеска на фасаде. Возможно деление на блоки.

Номер объекта: #1/554981/180

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвонить телефону](#)

Условия сделки			
Цена	1 100 000 Р/мес.	Тип здания	-
Ставка	24 604 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 163 332 Р	Максимальный срок аренды	-
Обыденный платен		Арендные каникулы	-
Коммерческий персонал	Не включены	Специальное парковке	-

1 фото

Бизнес центр «Синяя Пира»
 Сдача 30% на первом 6 часов аренды, при заключении договора до конца марта 2021 г. Выгодные условия аренды!
 +7 495 332-28-98

Бизнес центр «Варшавский»
 Аренда офиса и склада от 24 000 Р/мес. Площадь от 30 м². Одна минута пешком от метро. Столовая, кафе, магазины, клиника, парковка.
 +7 495 485 15 08

Помещение в БЦ «Омега 2»
 Офисное помещение от 20 м². Большой торговый фойе. м. Автозаводская 3-я ст. метро.
 +7 495 330-43-72

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



Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

Свободные помещения, от 65,4 до 351 м
 Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Демьянова, 20К2 *на карте*
 15 Отрадное - 3 мин. пешком 15 Владимирское - 3 мин. на транспорте
 15 Делуновское - 3 мин. на транспорте

от 274 680
 до 912 600 Р/мес.

от 31 200 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС, без комиссии

Континент-Недвижимость
 На рынке с 2000 года
 Есть 1300 объектов

+7 983 666-12-68

ОМС и обслуживание недвижимости
 доставлены не будут. Хотите
 в объявлении указать дополнительный номер?

Позвоните своему агенту или нажмите «показать» на сайте. И увидите больше фото объекта.

Посмотреть объявления

Сергей Пискоцкий
 101 0134038

УЧАСТИЙ У МОРЯ
 Участки с видом на море
 Земельные участки ИЖС, Кабардино-Балк. на море и горы. Займите Продажи от собственника
 +7 995 625-04-32

Бизнес центр DM TOWER
 Продажа объектов в Ласве А.В. крупнейшему застройщику Москвы-улицы. Площади от 19 м². 15 минут пешком от метро. Сдача в 2021 г.
 +7 985 625-00-91

Загляните ООО «DM Tower». Прочитайте описание на сайте moscow.ru

Бизнес центр «Спешка Плаза»
 Сдача 50% на первом в часовой аренде, при заключении договора до конца марта 2021 г. Выгодные условия аренды
 +7 985 635-34-94

Искать до 30.04.2021. Подробнее на rent.cian.ru

Площадь	Цена за м ² /год	Цена за мес.
65.4 м ²	50 400 Р за м ² /год	274 680 Р/мес
78.6 м ²	50 400 Р за м ² /год	330 120 Р/мес
144 м ²	42 000 Р за м ² /год	304 000 Р/мес
191.6 м ²	42 000 Р за м ² /год	670 600 Р/мес
211.8 м ²	31 200 Р за м ² /год	530 680 Р/мес
290.4 м ²	31 200 Р за м ² /год	755 040 Р/мес
351 м ²	31 200 Р за м ² /год	912 600 Р/мес

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

Передан через Диадок 16.04.2021 11:36 GMT+03:00
 b9ae5f88-28f6-4e48-bad7-178f9a81c05f
 Страница 102 из 112



Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

4 витринные окна, тоннелетные правильной прямоугольной формы выгнуты вдоль ул. Декабристов 20к2, зал 89,2м, 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 300м.

Возможное назначение
Еще: кафе/ресторан, кондитерская, цветы, фрукты, медицинский центр, аптека, продукты, общепит, ресторан, магазин, стоматология, алкоголь/таб, антикафе, булочническая контора, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, детский центр, зоомагазин, зоотовары, зубная поликлиника, интернет...

Условия сделки

Цена	от 274 680 до 912 600 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	от 31 200 ₽ за кв.м/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 45 700 151 983 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обременительный платеж	-	Арендная каникулы	Да
Прочие платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Помощь от соседей	-
Предоплата	1 месяц		

Высота потолков: 3,5 м
Витринные зоны: Есть
Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Типовой ремонт
Модернизация напольных точек: 2
Мощность, кВт: 40

Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Декабристов, 20к2
М. Отрадное 3 мин. пешком М. Владыкино 5 мин. на транспорте М. Дежунько 5 мин. на транспорте

от 274 680 до 912 600 ₽/мес.
от 31 200 ₽ за кв.м/год

Континент Недвижимость
на рынке с 2000 года
Еще 1300 объектов

+7 983 666-12-68

СМС и сообщения в мессенджерах доступны не будут. Укажите в объявлении какой-либо контактный номер.

Попытка связаться, что такое это объявление на ЦИАН. Укажите свой номер звонка

Написать объявлению

Сергей Николаевич
Пол. объявление

УЧАСТИЕ У МОРЕ
Участок с видом на море
Земельный участок ИЖС, Кабардинка. Вид на море и горы. Земельный участок от собственника
+7 985 022-99-52

ИЖС Тонки
Бизнес-центр (ИЖС Тонки)
Продажа элитной квартиры А-2
Пандоринские выходы на Мостовую
Площадь от 18 кв. м. 15 минут пешком от метро. Сдача в 2021 г.
+7 985 123-02-91

Бизнес-центр «Сенюха Пляж»
Сдача 50% на первом и последнем этажах, при заключении договора до конца марта 2021 г. Выгодные условия аренды!
+7 985 132 38-84

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



Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

Торговая площадь, от 80 до 312 м²
 Москва, СВАО, д-н Ростокино, просп. Мира, 173, 1-й этаж
 Ростокино - 11 мин. пешком | Улица Сергея Эйзенштейна - 16 мин. пешком
 Ботанический сад - 22 мин. пешком

от 176 000 до 599 000 ₽/мес.
 от 23 038 ₽ за м² в год

ID 15338211
 +7 904 566-85-42

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Хотите в объявлении указать свой номер? Тогда укажите, на каком этапе готовы к сделке.

Позвоните, назовите, что вы хотите от объявлений на 10000 и оставьте свой номер

Написать сообщение

От 80 до 312 м² | 1 из 1 | Свободно
 Площадь | Этаж | Планировка

Доступные площади		
80 м²	26 400 ₽ за м²/год	176 000 ₽/мес.
312 м²	23 038 ₽ за м²/год	599 000 ₽/мес.

В здании от собственника. Первая линия проспекта Мира по направлению в центр. Парковка рядом с магазином. Подъезд имеется. Отдельная зона разгрузки-погрузки почти под любое авто. Отличные рекламные возможности, остекление витринное. Огромный автомобильный трафик в центр и обратно. Центральные коммуникации (вода, свет, отопление) в наличии и оплачиваются отдельно по приборам учета. Объект не требует вложений (кроме косметического ремонта под нужды Арендатора). Рядом остановка и пешеходный переход на другую сторону проспекта. Рядом проезд и переход на станции м.п. Ростокино.

Возможное назначение

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



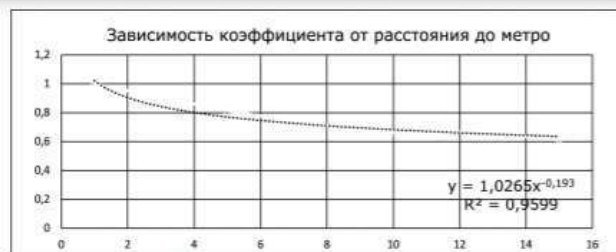
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК 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)

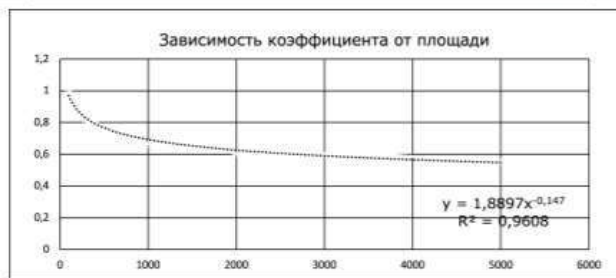
5. Особенности местоположения здания

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	Города/Класс	ЗНАЧЕНИЕ (РУБ./КВ. В ГОД)		
		A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	8 620	6 410	4 523
	Эксплуатационные расходы	5 712	4 632	2 971
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 340	7 800	5 876
	Эксплуатационные расходы	6 644	5 210	4 010
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 120	2 840	2 010
	Эксплуатационные расходы	2 430	2 012	1 508
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 110	5 910	3 910
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 790	6 324	4 970
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 478	2 123	1 590
	Эксплуатационные расходы	1 943	1 711	1 134
3	Московская область			
3.1	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 880 - 2 921	1 578 - 2 635	1 120 - 2 108

* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 18% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	ОП	
	Постоянные	Переменные
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 лифтов, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстротехнических элементов недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 231

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

343

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов

Таблица 245

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,6%	8,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,1%	9,3%	10,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	7,6%	8,9%
4. Стрит-ритейл	8,9%	8,2%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,8%	10,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	11,2%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,0%	6,5%	7,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	7,4%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,0%	6,5%	7,4%
4. Стрит-ритейл	7,7%	7,2%	8,2%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	7,6%	8,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	9,6%	11,0%

363



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



Рис. 92³⁷

³⁷ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 7 кв.м

Справочник: оценка недвижимости 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки 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	
Удельная цена/арендная ставка			
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	
Удельная цена/арендная ставка			
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%



Страница: 0...9
1 | 2 | 3

[Экспорт найденных данных в формат MS Excel](#)

Облигация, выпуск	Дата погашен.	Состояние	Копировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день			Дата торг
			пок	прод	цена	изм	откр	мин	макс	средн	посл	средн	сдел	цен.бум	RUB	
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	104.44	104.499	104.498	+0.34	104.541	104	104.7	104.553	7.38	7.37	662	308634	322 684 967	12.04.2021
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	97.52	97.753	97.753	+0.33	98.299	97.5	98.3	97.71	7.28	7.29	95	1775	1 734 358	12.04.2021
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	89.99	90.019	90.019	+0.32	89.417	89.306	90.1	89.759	7.36	7.4	1455	124233	111 567 991	12.04.2021
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	108.692	108.693	108.692	+0.03	108.405	107.903	108.892	108.426	4.94	4.97	76	1045	1 133 056	12.04.2021
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	100.066	100.249	100.249	+0.27	100.329	99.65	100.345	99.871	7.35	7.4	564	163572	163 866 344	12.04.2021
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	103.721	103.849	103.849	+0.40	103.452	102.98	103.909	103.026	7.34	7.37	532	43090	44 652 365	12.04.2021
ОФЗ-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	96.953	97.1	96.953	-0.00	97	96.953	97	96.977			2	2	1 940	12.04.2021
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	106.574	106.697	106.574	-0.19	106.995	106.571	106.995	106.718	5.17	5.15	68	1388	1 481 252	12.04.2021
ОФЗ-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	97.16	97.3	97.3	+0.00	97.999	97.1	97.999	97.232			27	56	54 450	12.04.2021
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	109.55	109.599	109.599	+0.21	109.572	109.096	109.76	109.578	7.31	7.31	362	54375	59 580 869	12.04.2021
ОФЗ-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	91.15	91.198	91.198	+0.09	90.823	90.823	92.279	90.958	7.28	7.32	260	22787	20 777 244	12.04.2021
ОФЗ-29013-ПК	18.09.2030	В обращении	97.3	97.448	97.448	+0.10	97.9	97.2	97.9	97.38			16	2587	2 519 231	12.04.2021
Казахстан-11-об	11.09.2030	В обращении	96.4	96.62	96.62	-0.04	96.93	96.08	96.93	96.34	7.65	7.69	192	26957	25 970 202	12.04.2021
ОФЗ-52003-ИН	17.07.2030	В обращении	97.654	97.75	97.749	-0.10	97.94	97.65	97.952	97.771	2.8	2.79	244	4616	4 644 086	12.04.2021
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	В обращении	103.44	103.449	103.449	+0.31	103.41	103	103.502	103.303	7.25	7.27	129	157542	162 745 062	12.04.2021
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	105.498	105.5	105.498	-0.02	105.597	105.451	105.598	105.514	5.34	5.34	41	1217	1 284 102	12.04.2021
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	103.002	104.9	103	-2.51	105.5	100.11	105.5	105.445	6.41	5.99	5	207	207 358	12.04.2021
ОФЗ-29019-ПК	18.07.2029	В обращении	97.321	97.7	97.32	-2.82	97.32	97.32	97.32	97.32			1	10	9 732	12.04.2021
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	98.556	98.8	98.8	+0.29	98.5	98.203	98.8	98.582	7.22	7.26	217	87031	85 796 600	12.04.2021
ОФЗ-29015-ПК	18.10.2028	В обращении	97.571	97.58	97.599		97.599	97.599	97.599	97.599			1	1000	975 990	12.04.2021
ОФЗ-26236-ПД	17.05.2028	В обращении	92.155	92.16	92.16	+0.11	92.648	92	92.65	92.168	7.25	7.25	143	92570	85 319 631	12.04.2021
ОФЗ-52002-ИН	02.02.2028	В обращении	98.003	98.05	98.05		98.099	97.851	98.099	97.986	2.84	2.85	87	47447	52 580 052	12.04.2021
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	В обращении	100.113	100.2	100.1	+0.15	100.2	99.576	100.599	100.165	7.15	7.14	359	15149	15 174 057	12.04.2021
ОФЗ-26232-ПД	06.10.2027	В обращении	94.887	95.097	95.097	+0.10	95.489	94.707	95.489	94.839	7.07	7.13	370	36455	34 631 846	12.04.2021
ОФЗ-29020-ПК	22.09.2027	В обращении	97.711	97.849	97.849		97.849	97.849	97.849	97.849			1	10	9 785	12.04.2021



Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 10.04.2021 г.)



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

Итоги расчетов [Статриелт](#) на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

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	0,90	1,00	0,95	0,88	0,99	0,94
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	0,98	0,93	0,82	0,91	0,87

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

[Общая информация – Контакты](#)

[Правовая информация](#)



[Авторизация / полный доступ](#)

[Оформить/продлить подписку](#)





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	010050CD00E6AB05B443A4E74A3434AFED с 26.06.2020 15:17 по 26.09.2021 15:17 GMT+03:00	16.04.2021 11:36 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01DFC26400E2AB2E874893492CB381AE8F с 22.06.2020 08:56 по 22.06.2021 08:56 GMT+03:00	16.04.2021 11:51 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа