

20 апреля 2020 г.

Отчет №20200420-1

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

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости нежилого  
помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, расположенного по  
адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А



**Конфиденциально**

**20 апреля 2020 г.**

**Внимание:**

**Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» Антипова Николая Николаевича**

Уважаемые господа,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №5 от 10 апреля 2020 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка рыночной (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 20 апреля 2020 г.

В результате выполненных работ, рыночная (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 20 апреля 2020 г., составила:

**313 721 000 (Триста тринадцать миллионов семьсот двадцать одна тысяча) рублей, без НДС, округленно.**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

## Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

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

	стр.		стр.
<b>Общая информация</b>	1	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	59
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>			
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5	<b>Приложения</b>	61
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7		
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10		
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13		
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16		
<b>Основные факты и выводы</b>	18		
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	21		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	26		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37		



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

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)</li></ul>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Общая долевая собственность</li></ul>
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Аренда</li><li>▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, Объект оценки рассматривается без учета ограничений (обременений) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для определения стоимости чистых активов имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»</li></ul>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. Иное использование отчета не предусмотрено</li></ul>

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

Вид стоимости	▶ Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	▶ 20 апреля 2020 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. Иное использование отчета не предусмотрено
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты</li><li>▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации</li><li>▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях</li><li>▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам</li><li>▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость</li><li>▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку</li><li>▶ Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов</li><li>▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости</li><li>▶ Оценка проводится исходя из предположения, что объекты на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т. ч. договорами найма, залога и т.п.)</li></ul>

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	59
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности		Приложения	61
▶ 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	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		

### 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 – рыночная (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 рыночной (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 Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее – МСО)

	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	59
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	61
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	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		

- ▶ 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
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной (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



- ▶ Осмотр Объекта оценки на Дату оценки не проводился в связи с непредоставлением доступа. Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 16.10.2019 г., дата оценки 21.04.2020 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ 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

	стр.		стр.
<b>Общая информация</b>	1	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	59
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4		
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7	<b>Приложения</b>	61
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10		
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>			
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14		
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15		
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16		
<b>Основные факты и выводы</b>	18		
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	21		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	26		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37		

## Сведения о заказчике оценки и об оценщике

### Заказчик

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

### Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
  - Юридический адрес: 108840, г. Москва, г. Трицк, Академическая пл., д. 4, этаж подвал, пом. 5, ком. 3
  - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 775101001

### Проектная группа

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

### Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», № 1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Свидетельство о повышении квалификации по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса) регистрационный номер 0019/2011 выдан НОУ ДПО "Институт профессионального образования" от 10.11. 2011 г.
  - 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
  - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - 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

	стр.		стр.
<b>Общая информация</b>	1	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	59
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4		
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7	<b>Приложения</b>	61
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10		
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13		
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>			
▶ Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17		
<b>Основные факты и выводы</b>	18		
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	21		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	26		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37		

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	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	59
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	61
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16		
Основные факты и выводы			
▶ Основные факты и выводы	19		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37		



<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор на проведение оценки №№02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №5 от 10 апреля 2020 г., между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20200420-1 от 20 апреля 2020 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ 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</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 20 апреля 2020 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 16 октября 2019 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 347 623 000 (Триста сорок семь миллионов шестьсот двадцать три тысячи) рублей, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 279 818 000 (Двести семьдесят девять миллионов восемьсот восемнадцать тысяч) рублей, без НДС</p>
<p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</p>	<p>▶ 313 721 000 (Триста тринадцать миллионов семьсот двадцать одна тысяча) рублей, без НДС, округленно</p>

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. Иное использование отчета не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик

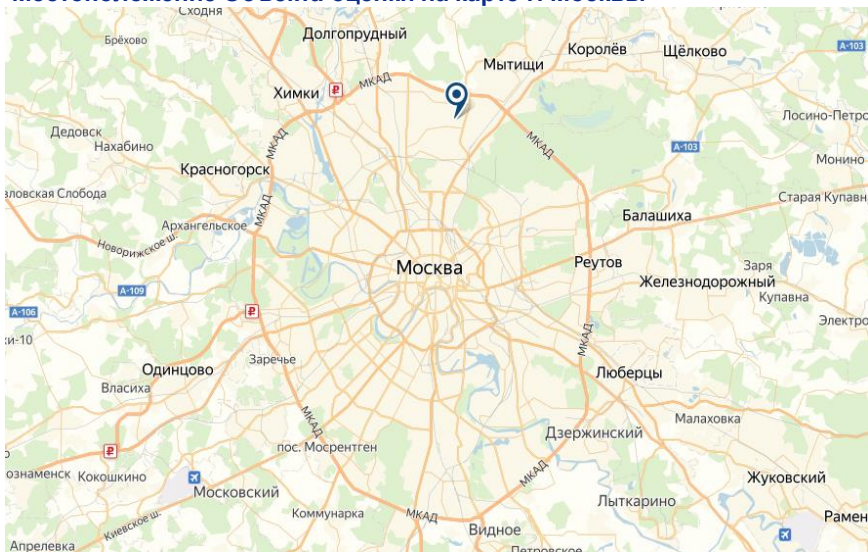


Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

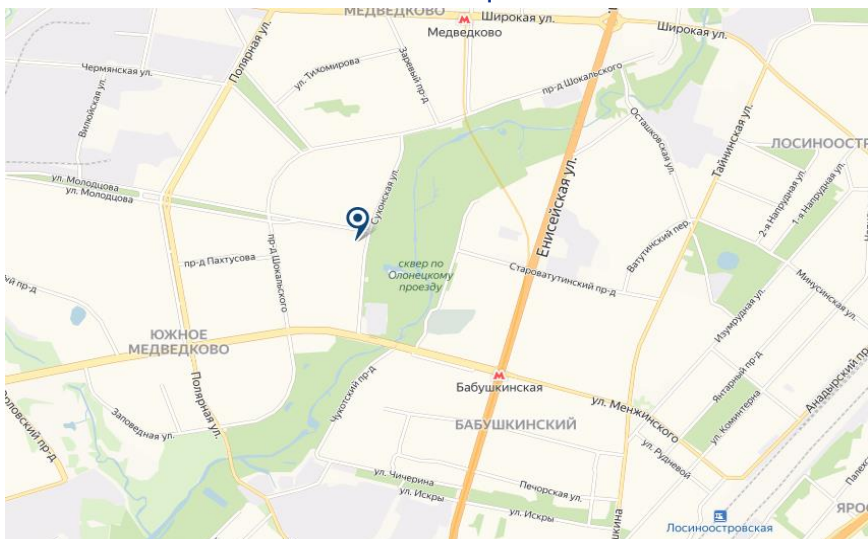
	стр.		стр.
<b>Общая информация</b>	1	<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	26
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	59
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10	<b>Приложения</b>	61
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13		
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16		
<b>Основные факты и выводы</b>	18		
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>			
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	22		
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	24		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	25		

### 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 1,2 км и 15-ти минутной пешей 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
- ▶ Подробное описание Объекта оценки приведено в таблице далее



### Фасад



Источник: Данные осмотра

### Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

### Описание Объекта оценки

#### Характеристика

Характеристика	Значение
Тип объекта	нежилое встроенно-пристроенное помещение (ПЧН)
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-й и 2-й этажи, подвал
Высота потолков, м	от 2,17 до 3,20
Уровень отделки	хорошее
Наличие коммуникаций	центральное водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
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

- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового помещения. По данным визуального осмотра, выявлено, что помещение занимают несколько арендаторов: продуктовый магазин, магазин компьютерной и оргтехники, зоомагазин, тренажерный зал
- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 7
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 6

### 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.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

## 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, тренажерный зал
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости г. Москвы (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве помещения свободного назначения



	стр.		стр.
<b>Общая информация</b>	1	▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы	33
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	35
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7		
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10	<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	59
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16	<b>Приложения</b>	61
<b>Основные факты и выводы</b>	18		
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	21		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	27		
▶ Краткая характеристика г. Москвы	30		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31		

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2024 гг.

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

Источник: The Economist Intelligence

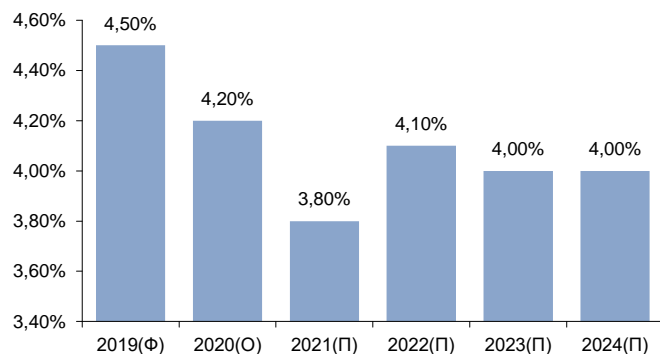
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой

### Общая информация

- ▶ Экономика России в 2019 г. демонстрирует замедление темпов роста по сравнению с предыдущим годом, что связано с появлением рисков для мировой экономики в связи с усилением напряженности в торговых отношениях между США, Китаем и Евросоюзом. Возврат к протекционистским мерам некоторыми странами представляет опасность для российского экспорта, от состояния которого в значительной степени зависит экономическое развитие страны
- ▶ По данным Минэкономразвития, в ноябре 2019 г. рост ВВП составил 1,3% с начала года и 1,6% г/г. Прогноз Минэкономразвития по росту ВВП на 2019 г. составил 1,3%, и по оценке главы Счетной палаты Алексея Кудрина, фактический рост оказался близок к прогнозному. По оценкам IHS Markit, рост ВВП в 2019 г. составил 1,1%. Ожидается, что он ускорится до 1,6% в 2020 году и до 1,5% в 2021 году. Сдержанный рост в краткосрочной перспективе отражает сохраняющееся негативное влияние роста НДС, низкой инвестиционной активности, санкций и снижения цен на сырую нефть на мировом рынке
- ▶ Частное потребление в 2020-2021 гг. будет оставаться под давлением, несмотря на ожидаемый рост реальной и номинальной заработной платы по мере реализации государственных инвестиционных проектов
- ▶ В 2019 г. темпы роста инвестиций в основной капитал замедлились в связи со слабым внешним и внутренним спросом и все еще высокими, несмотря на смягчение кредитно-денежной политики, финансовыми издержками. Сектор остается уязвимым на фоне сокращения загрузки мощностей, однако ожидается его оживление вследствие реализации крупномасштабных инфраструктурных проектов под руководством правительства в период до 2020-21 гг.
- ▶ Замедление мировой экономики и прогнозируемая слабость ключевых экспортных рынков России в 2020-2021 гг. ограничит рост экспорта. В свою очередь более слабый импорт частично компенсирует падение внешнего спроса

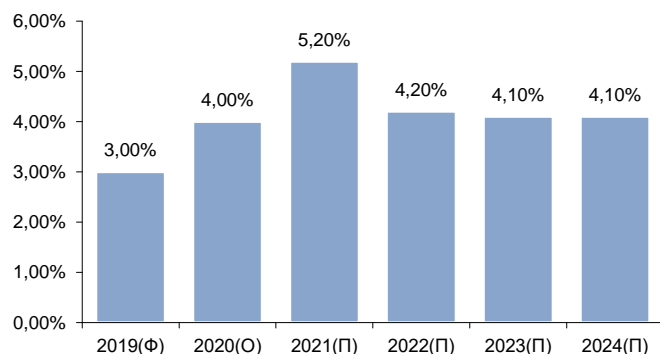
- ▶ Слабый внешний спрос, недостаток рабочей силы и все еще высокие процентные ставки могут подорвать рост промышленного производства, который в настоящее время прогнозируется на уровне 2,2% в 2020-2021 гг. В июне 2018 г. горнодобывающий сектор получил определенный импульс в результате внесения поправок в Венское соглашение, что позволило России добывать дополнительно 200 000 баррелей в день. Несмотря на решение ОПЕК+ от 6 декабря 2019 г. по сокращению нефтедобычи на 3%, Россия может сохранить и даже частично увеличить добычу нефти в 2020 г.
- ▶ В ближайшей перспективе ожидается, что обменный курс будет в значительной степени двигаться в tandem с мировыми ценами на сырую нефть, хотя закупки валюты Министерством финансов будут искажать эту связь. Курс останется подверженным геополитическим рискам
- ▶ Повышение НДС с 18% до 20% и рост импортных цен из-за ослабления рубля повысили годовую инфляцию до 4,3% к концу 2018 г. Это удерживало инфляцию на уровне выше таргетированного уровня ЦБ РФ в 4% на протяжении большей части 2019 г. Однако слабые потребительские расходы привели к заметной дезинфляции во второй половине 2019 г., и эта тенденция, по прогнозам, продолжится и в 1 пол. 2020 г. Инфляция в 2020-2021 гг. в среднем составит около 4% от целевого показателя
- ▶ ЦБ РФ продолжит таргетировать инфляционные ожидания. После шестимесячной паузы ЦБ РФ вернулся к стимулирующей политике, снизив ключевую ставку в июне 2019 г. до 7.50% с 7.75%, установленных в декабре 2018 года. Еще два снижения на 25 базисных пунктов последовали в июле и сентябре, опустив ключевую ставку до 7.0%, 50 базисных пунктов – в октябре и еще 25 базисных пунктов – в декабре. На 31 декабря 2019 г. ставка составляет 6,25%, что является самым низким показателем с 2014 г.
- ▶ В 2019 г. отток капитала продолжился, хотя и со значительно меньшими темпами по сравнению с 2014-15 гг. По данным Центробанка, за 2019 г. чистый отток капитала составил 26,7 млрд долл.
- ▶ Увеличение сбора налогов и умеренная фискальная политика привели к профициту консолидированного бюджета в 4206 млрд рублей в январе-ноябре 2019 г. Ожидается, что положительное сальдо в 2020-2021 гг. снизится до уровня 1,7% ВВП вследствие возросшей инвестиционной активности правительства. В конце 2014 г. падение цен на энергоносители существенно сократило федеральные доходы от экспорта и налога на добычу полезных ископаемых, что привело к дефициту бюджета, который в 2016 году превысил законодательно установленный лимит в 3% ВВП

### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2024 гг.



Источник: The Economist Intelligence  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2024 гг.



Источник: The Economist Intelligence  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

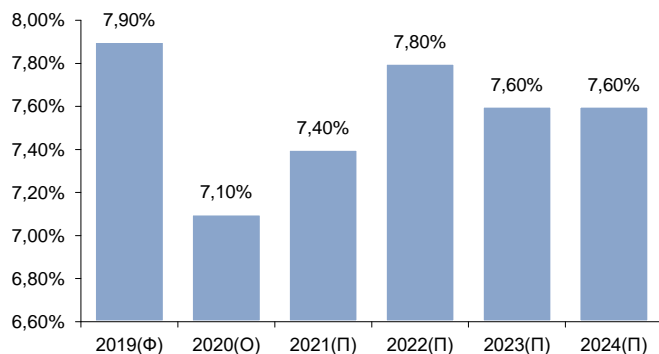
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным EIU, за 2018 г., общий рост потребительских цен в России составил 2,9%, в то же время темп роста потребительских цен в 2019 г., по оценкам экспертов, повысился до 4,5%
- ▶ По оценкам Банка России, инфляция в 2019 г. составила 3,0%, что значительно ниже аналогичного показателя 2018 г. равного 4,3%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ По оценкам экспертов The Economist Intelligence Unit, темпы роста цен производителей в России в 2019 г. составили 3,0%. Ожидается их плавный рост до 4,1% к 2023 г.
- ▶ Индекс промышленного производства за январь-ноябрь 2019 г. увеличился на 2,4% по отношению к аналогичному показателю 2018 г. Темп роста добычи полезных ископаемых за январь-ноябрь 2019 г. составил 3,2% г/г, несмотря на исполнение условий соглашения ОПЕК+ о снижении объемов добычи нефти. МЭР прогнозирует увеличение доли добычи полезных ископаемых в ВВП страны с 11,5% в 2018 г. до 11,7% в 2019 г.

### Платежный баланс

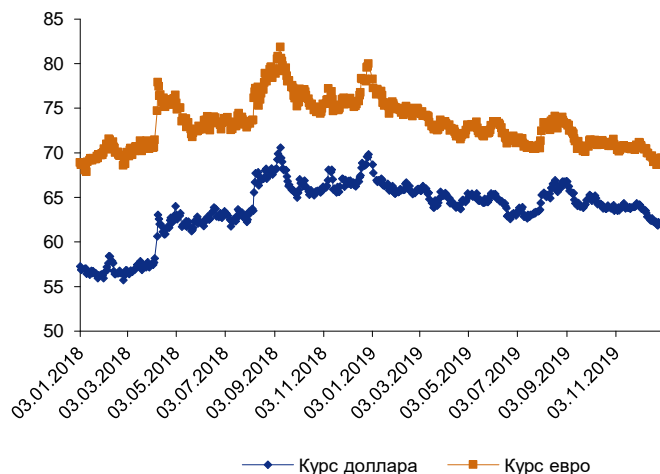
- ▶ В 2019 г. профицит счета текущих операций составил 70,6 млрд долл. США, сократившись на 42,9 млрд долл. США по сравнению с 2018 г. преимущественно за счет снижения мировых цен на энергоносители
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора сложилось в размере 26,7 млрд долл. (63,0 млрд долл. в 2018 г.). Определяющее влияние на указанную величину оказало уменьшение иностранных обязательств банков, в то время как вклад прочих секторов в чистое кредитование остального мира заметно сократился
- ▶ Международные резервы Российской Федерации увеличились в 2019 г. на 66,5 млрд долл. (38,2 млрд долл. в 2018 г.) главным образом за счет операций покупки валюты на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила

### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2024 гг.



Источник: The Economist Intelligence  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Курсы доллара США и евро в 2018-2019 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ По данным EIU, в 2018 г. рост номинальной среднемесячной заработной платы составил 10,9% против аналогичного показателя в 2017 г., равного 6,6%. В 2019 и 2020 гг. рост номинальных заработных плат ожидается на уровне 7,9% и 7,1% соответственно
- ▶ По данным Росстата, в октябре 2019 г. номинальная среднемесячная начисленная заработная плата составила 46 549 руб. (+10,0% к октябрю 2018 г.). Реальная заработная плата выросла на 3,8% за октябрь 2019 г. относительно октября 2018 г.
- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые доходы россиян в 3 кв. 2019 г. по сравнению с аналогичным показателем предыдущего года увеличились на 3% (на 1,7% по отношению ко 2 кв. 2019 г.)
- ▶ По прогнозам Банка России, реальная заработная плата в годовом выражении в 2019 г. вырастет на 2,5-3%

### Валютный курс

- ▶ По состоянию на 31 декабря 2019 г. курс доллара составил 61,91 руб./долл., а курс евро – 69,34 руб./евро
- ▶ Средний курс доллара к рублю за 12 мес. 2019 г. составил 64,62 руб. Средний курс евро – 72,32 руб.
- ▶ Вследствие таких фундаментальных факторов как положительное сальдо счета текущих операций и рост котировок нефти в течение 2019 г. наблюдалось укрепление национальной валюты. Однако в 2020-2021 гг. ожидается дальнейшее смягчение кредитно-денежной политики, что может привести к ослаблению рубля

Экономика России в 2019 г. демонстрирует замедление темпов роста по сравнению с предыдущим годом, что связано с появлением рисков для мировой экономики в связи с усилением напряженности в торговых отношениях между США, Китаем и Евросоюзом. Прогноз Минэкономразвития по росту ВВП на 2019 г. составил 1,3%

### 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: 2 562 кв. км
- ▶ Население: 12 506 468 чел. (на 2018 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 1 кв. 2017 г. оборот оптовой торговли в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. увеличился на 2,9%. Основные причины – рост экспорта минеральных продуктов, а также увеличение продаж фармацевтической продукции на 16% и легковых автомобилей на 13%. Снижение оборота розничной торговли составило 1,6% в сопоставимых ценах
- ▶ Общее количество действующих индивидуальных предпринимателей с 1 кв. 2016 г. увеличилось на 10,3%. Общее количество действующих юридических лиц уменьшилось на 14,2% в результате проведения налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками
- ▶ Инвестиции в основной капитал, по прогнозу департамента экономической политики, вырастут на 8,5% в 2017 г. (в первом полугодии они увеличились почти на 20% относительно того же периода прошлого года) — значительно выше показателя в целом по России (4,1% по ожиданиям Минэкономразвития). Затем рост будет более умеренным — 3–3,5%. Среди других причин замедления — жесткая денежно-кредитная политика, значительные риски в банковской системе, а также высокое предложение коммерческой недвижимости

### 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



## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ В рамках проводимого анализа Объект оценки - это нежилое помещение торгового назначения, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д.7а, которое представляет собой встроенно-пристроенное в жилой дом помещение
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как объект торгового назначения, а именно формата street-retail

## Ценообразующие факторы

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

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

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

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российский рынок недвижимости влияние фактора 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. Согласно данным сборника рыночных корректировок под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов составляет минус 10,3%, при аренде среднее значение - минус 9,2%

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

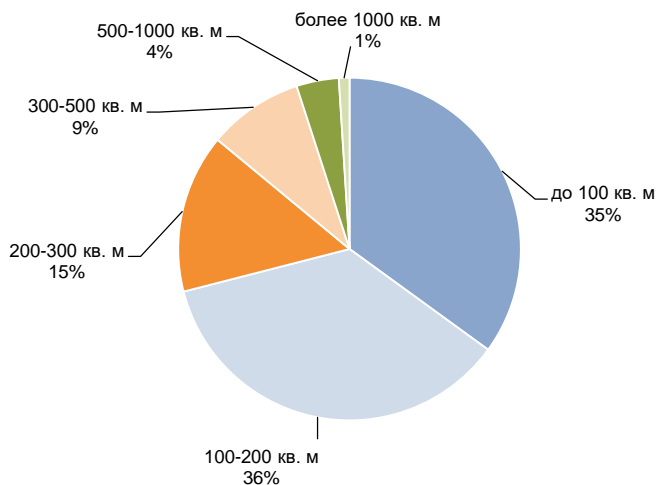
Источник: Анализ Исполнителя

### Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для нежилых зданий торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ местоположение
  - ▶ линия застройки
  - ▶ площадь объекта
  - ▶ тип объекта
  - ▶ этаж расположения
  - ▶ наличие парковки
  - ▶ уровень отделки
  - ▶ тип планировки
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

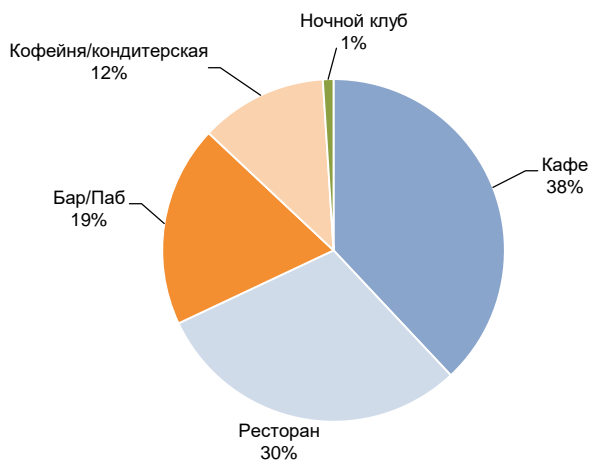


### Типы заведений общественного питания за 1 полугодие 2019 г.



Источник: Knight Frank

### Структура арендаторов по площади за 1 полугодие 2019 г.



Источник: Knight Frank

### Анализ рынка торговых помещений формата street retail г. Москвы

#### Предложение

- ▶ Средний уровень пустующих помещений на 90 центральных улицах Москвы в 3 кв. 2019 г. был зафиксирован на уровне 6,3%. Это выше показателя аналогичного квартала 2018 г. (4,8%), но заметно ниже уровня начала 2 полугодия 2017 г. (7,5%) и 2016 г. (11,0%).
- ▶ Увеличение вакантности на 0,7 п.п. в сентябре 2019 г. формировалось в основном за счет истечения срока договора аренды, заключенного еще в докризисное время (2013 г.), подошедшей индексации и нежелания собственников идти навстречу арендаторам
- ▶ Суммарный объем предложения качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках увеличился до 7 361 тыс. кв. м. В свою очередь, обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона составила 584 кв. м на 1 000 жителей.
- ▶ В Москве увеличивается средняя арендопригодная площадь вновь вводимых объектов. Это свидетельствует о тренде укрупнения торговых центров в формате «суперрегиональные», на которые приходится все большая доля совокупного объема ввода. В 2019 г. на такие объекты пришлось 45% объема ввода в Москве, и эта доля сохранится на аналогичном уровне в 2020 г.
- ▶ В 2019 г. по географическому распределению большинство торговых объектов было открыто за пределами МКАД (87%), остальные 13% расположились между ТТК и МКАД.
- ▶ Также стоит отметить, что Московский регион по-прежнему является актуальным для строительства девелоперами специализированных торговых объектов, в частности аутлетов. Так, например, девелоперская компания «Диона» открыла в 4 кв. 2019 г. торговый центр на Новой Риге Novaya Riga Outlet Village (28,0 тыс. кв. м), также планируются к открытию в 2020 г. два новых аутлета – The Outlet Moscow (19,4 тыс. кв. м) и Vnukovo Premium Outlet (12,0 тыс. кв. м)
- ▶ С точки зрения географического распределения объектов в 2020 г. лишь 3% всех арендопригодных площадей новых объектов, запланированных к открытию, расположены в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК). Объекты, расположенные между ТТК и МКАД, составят 85% от объема запланированного ввода, а проекты за МКАД – 12%

#### Спрос

- ▶ В 2019 г. новые бренды, выходявшие на рынок, открывались преимущественно в формате «корнер» или классического магазина в торговых центрах Москвы: BAPE, Off-White и Tudor («младшая» марка компании Rolex) – в ЦУМе; Balmain – в «Барвиха Luxury Village»; Isabel Marant – в «Крокус Сити Молле» в Мякинино; британский Hackett – в ТРЦ «Метрополис». Бренд Hackett будет развивать казахстанский ритейлер Cider House. В портфеле компании такие бренды, как Harmont & Blaine, Coccinelle, Furla. Дизайнерские итальянские часы Gagà Milano с конца июня стали доступны в первом собственном московском магазине этого бренда. В качестве локации компания выбрала премиальный торговый центр «Гименей»
- ▶ Более 50% новых брендов представляли форматы «выше среднего» и «премиум»; бренды высокого класса меньше подвержены тенденции к падению спроса из-за снижающихся доходов россиян, так как их аудитория остается более стабильной.

- ▶ На протяжении года доля пустующих помещений увеличилась на шести основных улицах Москвы. Так, на Петровке показатель увеличился на 3 п.п., на Мясницкой – 4 п.п., на Рождественке – 4 п.п., на Никольской –10%, на Новом Арбате и Арбате – 6 п.п. и 1 п.п. соответственно. Увеличение показателя обусловлено в первую очередь выходом арендаторов из помещений и невозможностью ритейлеров выплачивать высокую ежемесячную аренду. Так, например, за год произошло резкое сокращение вдвое магазинов сети «Мосхозторг» и закрытие нескольких «проблемных» кофеен группкомпаний «Шоколадница» (в связи со сменой руководства и продажей 40% компании гонконгскому фонду AsteroCapital) на центральных улицах Москвы. Помимо этого, на Петровке выехал автосалон «АвилонAura» (417 кв. м), а на Никольской –ресторан Miramar (425 кв. м) в связи с досрочным расторжением договора и окончанием срока действия договора соответственно.
- ▶ Основнымисточником спроса и оживления рынка стрит-ритейла на протяжении года были и остаются операторы общественного питания, на которые ежегодно приходилось около 45–50% всех открытий на центральных торговых улицах. В IIIквартале 2019 г. активная экспансия заведений общепита представляла форматы ресторанов и кафе –на них суммарно пришлось 50% от общего числа открытий в ЦАО. Также весьма популярным форматом были бары, которые составили 20% от общего числа новых заведений
- ▶ Среди продуктовых операторов, активно развивающихся в стрит-ритейле, можно выделить сеть магазинов продуктов питания «ВкусВилл». Компания сети открыла 8 точек в пределах Садового кольца
- ▶ В 3 кв. 2019 г. снижение ставок аренды на основных торговых коридорах было связано с общим повышением вакантности в центре Москвы – в среднем ставки упали на 8–16%, кроме Пятницкой – верхняя граница диапазона арендной ставки выросла на 17 тыс. рублей, вследствие выхода дорогостоящего помещения, ранее не представленного на рынке.

### Прогноз

- ▶ В 2020 г. в связи с переносом ряда открытий мы ожидаем более высокие показатели ввода в Москве и городах-спутниках. По нашим прогнозам, объем ввода увеличится до 424 тыс. кв. м, что превышает показатель 2019 г. на 44% и вдвое выше объема, введенного в 2018 г. (192 тыс. кв. м). Крупнейшими объектами, заявленными на этот год, являются «Остров Мечты» (190 тыс. кв. м) и МФК KVARTAL WEST (68 тыс. кв. м), а также ТПУ «Селигерская» (торговая часть) (48 тыс. кв. м)
- ▶ Кроме того, стоит отметить активное развитие торговых комплексов районного формата. Только на 1 кв. 2020 г. запланировано к открытию 5 реконструированных кинотеатров суммарной площадью 28,7 тыс. кв. м (GLA). Программа реконструкции 39 советских кинотеатров реализуется девелоперской компанией ADG Group при поддержке правительства Москвы. Один обновленный проект Москва уже увидела в кв. 2019 г. – «Ангара» с площадью 6,2 тыс. кв. м (GLA).

- ▶ Увеличение объемов ввода торговых площадей (+18% по сравнению с 2018 г.) привело к незначительному росту вакантности на московском рынке – ее уровень на конец 2019 г. составил 9,1% (против 8,6% в 2018 г.). По мнению аналитиков компании Colliers в 2020 г. ситуация стабилизируется на текущем уровне. Локальные всплески в момент открытия новых торговых центров возможны, однако будут нивелированы по мере сдачи в аренду площадей после открытия проектов

**Анализ рынка продажи недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость продажи для данных объектов составляет от 75 600 до 261 438 руб./кв. м с НДС. Среднее значение составило 157 275 руб./кв. м с НДС.**

**Анализ рынка аренды недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы, проведенный Исполнителем, показал, что аренда для данных объектов составляет от 15 000 до 36 000 руб./кв. м/год с НДС. Среднее значение составило 22 308 руб./кв. м/год с НДС.**

Предложения о продаже недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы на Дату оценки

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Березовая аллея, 12к3	220,0	22 800 000	103 636	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229621408">https://www.cian.ru/sale/commercial/229621408</a>
улица Тихомирова, 2	232,0	26 500 000	114 224	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/228868362">https://www.cian.ru/sale/commercial/228868362</a>
улица Летчика Бабушкина, 8	255,0	28 000 000	109 804	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/228881220">https://www.cian.ru/sale/commercial/228881220</a>
улица Менжинского, 5	264,0	55 000 000	208 333	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229120862">https://www.cian.ru/sale/commercial/229120862</a>
Олонецкая улица, 24	488,0	71 900 000	147 336	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222886846">https://www.cian.ru/sale/commercial/222886846</a>
проезд Дежнева, 13	445,5	75 000 000	168 350	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/220068133">https://www.cian.ru/sale/commercial/220068133</a>
улица Менжинского, 5А	306,0	80 000 000	261 438	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229121093">https://www.cian.ru/sale/commercial/229121093</a>
Олонецкая улица, 24	487,9	80 000 000	163 968	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229562150">https://www.cian.ru/sale/commercial/229562150</a>
Ясный проезд, 26К2	508,7	105 000 000	206 408	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219820648">https://www.cian.ru/sale/commercial/219820648</a>
Заповедная улица, 16к1	763,0	110 000 000	144 168	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229173029">https://www.cian.ru/sale/commercial/229173029</a>
Заповедная улица, 16к2	1 542,0	116 575 200	75 600	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229561872">https://www.cian.ru/sale/commercial/229561872</a>
Ясный проезд, 19С2	1 464,0	144 000 000	98 361	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162096703">https://www.cian.ru/sale/commercial/162096703</a>
Лазоревый проезд, 5к1	1 114,0	225 000 000	201 975	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229561910">https://www.cian.ru/sale/commercial/229561910</a>
проезд Дежнева, 21	11 204,0	2 200 000 000	196 358	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/228920470">https://www.cian.ru/sale/commercial/228920470</a>
улица Летчика Бабушкина, 11/2к1	297,9	50 000 000	167 842	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224324572">https://www.cian.ru/sale/commercial/224324572</a>
Олонецкая улица, 24	487,9	72 500 000	148 596	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/228965957">https://www.cian.ru/sale/commercial/228965957</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>75 600</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>261 438</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>157 275</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Предложения об аренде недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы на Дату оценки

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Полярная улица, 19	384,0	790 272	24 696	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/228440498">https://www.cian.ru/rent/commercial/228440498</a>
проезд Дежнева, 1	212,0	265 000	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/228846031">https://www.cian.ru/rent/commercial/228846031</a>
улица Менжинского, 29	210,0	279 930	15 996	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/223081343">https://www.cian.ru/rent/commercial/223081343</a>
проезд Русанова, 17	230,0	350 000	18 261	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229191615">https://www.cian.ru/rent/commercial/229191615</a>
улица Летчика Бабушкина, 15	400,0	500 000	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/226787093">https://www.cian.ru/rent/commercial/226787093</a>
проезд Дежнева, 29К1	340,0	600 000	21 176	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229184281">https://www.cian.ru/rent/commercial/229184281</a>
улица Менжинского, 23К1	332,6	800 000	28 863	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229234704">https://www.cian.ru/rent/commercial/229234704</a>
улица Летчика Бабушкина, 10/1	547,0	800 000	17 550	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229151771">https://www.cian.ru/rent/commercial/229151771</a>
проезд Дежнева, 29К1	600,0	900 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229235539">https://www.cian.ru/rent/commercial/229235539</a>
Ясный проезд, 26К2	508,0	999 998	23 622	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229270159">https://www.cian.ru/rent/commercial/229270159</a>
Радужная улица, 17	718,0	1 364 200	22 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229184340">https://www.cian.ru/rent/commercial/229184340</a>
улица Декабристов, 27	715,0	1 489 584	25 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/225438297">https://www.cian.ru/rent/commercial/225438297</a>
Ясный проезд, 26К2	250,0	500 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/227493597">https://www.cian.ru/rent/commercial/227493597</a>
Сухонская улица, 1С2	536,0	1 280 000	28 657	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229111880">https://www.cian.ru/rent/commercial/229111880</a>
улица Чичерина, 4С1-2	600,0	1 800 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229559389">https://www.cian.ru/rent/commercial/229559389</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>15 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>36 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>22 308</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

	стр.		стр.
<b>Общая информация</b>	1	▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	43
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	50
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7		
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	59
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13	<b>Приложения</b>	61
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16		
<b>Основные факты и выводы</b>	18		
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	21		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	26		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>			
▶ Общая методология оценки	38		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42		

### 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:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом методом 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 ( $У_{фун}$ ) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее

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



### Сравнительный подход

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

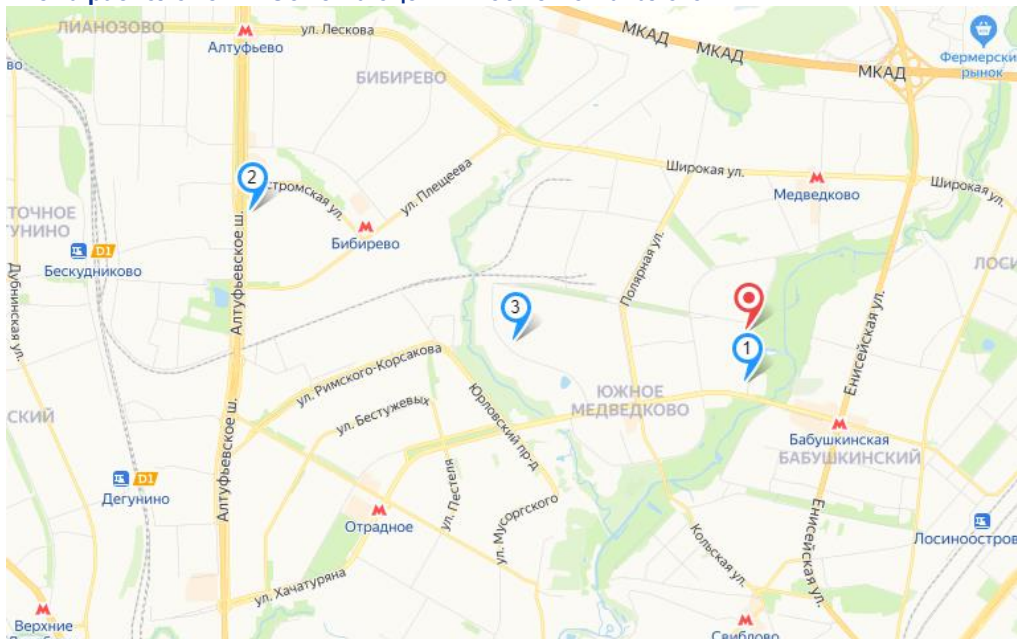
#### ▶ Сравнительный подход

- 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, рыночная (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.

Оцениваемый объект (б/н) : г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А

Объект-аналог №1 (метка 1) : г. Москва, ул. Сухонская, д. 1, стр. 2

Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 64

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, пр-д Ясный, д. 26, корп. 2


## Определение рыночной (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 рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

### Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода рыночная (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)
- ▶ Рыночная (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 рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведен далее

## Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А	г. Москва, ул. Сухонская, д. 1, стр. 2	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 64	г. Москва, пр-д Ясный, д. 26, корп. 2
<b>Станция метро</b>	метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	метро Бабушкинская, 920 м, 11 минут пути пешком	метро Бибирево, 1,3 км, 15 минут пути пешком	метро Бибирево, 2,3 км, более 20 минут пути пешком
<b>Тип объекта</b>	нежилое встроенно-пристроенное помещение (ПСН)	ПСН	ПСН	ПСН
<b>Функциональное назначение объекта</b>	торговое	торговое	торговое	торговое
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2 926,8	536,5	732,3	508,7
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Арендный бизнес</b>	нет	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		150 000 000	160 000 000	105 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		279 590	218 490	206 408
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально
<b>Этаж расположения</b>		1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
	1-й этаж 1483,3	536,5	732,3	508,7
	выше 1-го этажа, кв. м 105,8	-	-	-
	подвал, кв. м 1337,7	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Планировка</b>	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<b>Состояние отделки</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Дата предложения</b>		текущая	текущая	текущая
<b>Контакты</b>		7 901 221-01-91	7 901 129-74-04	7 983 666-49-35
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/228538287/">https://www.cian.ru/sale/commercial/228538287/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229668442/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229668442/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219820648/">https://www.cian.ru/sale/commercial/219820648/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		279 590	218 490	206 408
<b>Площадь, кв. м</b>		536,5	732,3	508,7
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		279 590	218 490	206 408
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		279 590	218 490	206 408
<b>Особые условия</b>	нет	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(8,4%)	(8,4%)	(8,4%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		256 236	200 240	189 167
<b>Дата предложения</b>	20.04.2020	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		256 236	200 240	189 167
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,3%)	(10,3%)	(10,3%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		229 844	179 615	169 683
<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, ул. Сухонская, д. 1, стр. 2, метро Бабушкинская, 920 м, 11 минут пути пешком	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 64, метро Бибирево, 1,3 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, пр-д Ясный, д. 26, корп. 2, метро Бибирево, 2,3 км, более 20 минут пути пешком
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		(3,4%)	-	3,7%
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	17,6%
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 926,8	536,5	732,3	508,7
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(19,7%)	(16,4%)	(20,2%)
<b>Тип объекта</b>	нежилое встроенно-пристроенное помещение (ПСН), торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое
<i>Корректировка тип объекта, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: площадь объекта-аналога №3 уточнена путем интервьюирования продавца



## Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Этаж расположения</b>	выше 1-го этажа, 1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
	1-й этаж 1 483,3	536,5	732,3	508,7
	выше 1-го этажа, кв. м 105,8	-	-	-
	подвал, кв. м 1 337,7	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(12,9%)	(12,9%)	(12,9%)
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	-
<b>Состояние отделки</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Тип планировки</b>	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>		-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Общая корректировка, %</b>		(44,3%)	(37,6%)	(20,1%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торгов)</i>		44,3%	37,6%	62,7%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>155 345</b>	<b>130 866</b>	<b>143 841</b>
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,347	0,409	0,245
<b>Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>142 527</b>			
<b>Рыночная (справедливая) стоимость руб., с НДС</b>	<b>417 147 000</b>			
<b>Рыночная (справедливая) стоимость руб., без НДС</b>	<b>347 623 000</b>			

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты, которые использовались в качестве объектов-аналогов, представлены к продаже с 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 4 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 33% годового дохода (4 месяца из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице далее

### Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2020	2021	2022	2023	2024
Условный операционный доход оцениваемого объекта	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования*</i>	%	16,07%				
Период дисконтирования	-	0,35	1,20	2,20	3,20	4,20
Фактор дисконтирования		0,95	0,84	0,72	0,62	0,54
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	63	85	75	66	58
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	95	85	75	66	58
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	347				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	379				
<b>Итоговая корректировка на особые условия, %</b>		<b>-8,4%</b>				

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. Согласно данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168) средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов составляет 10,3% по мнению оценщиков. К расчету было принято значение, которое составило 10,3%

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют сопоставимое с Объектом оценки местоположение (равноудалены от автомагистралей), 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 интернет-портала «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>). Подробный расчет корректировки приведен далее

### Корректировка на удаленность от метро

объект оценки	объект-аналог				
	<5 мин	5-9 мин	10-14 мин	15-19 мин	>20 мин
<b>&lt;5 мин</b>	1,000	1,046	1,088	1,127	1,168
<b>5-9 мин</b>	0,956	1,000	1,040	1,077	1,117
<b>10-14 мин</b>	0,919	0,961	1,000	1,036	1,073
<b>15-19 мин</b>	0,888	0,928	0,966	1,000	1,037
<b>&gt;20 мин</b>	0,856	0,896	0,932	0,965	1,000

Источники: Анализ Исполнителя

# Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (6/7)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

## Корректировка на удаленность от метро

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	15-19 мин	10-14 мин	15-19 мин	>20 мин
Удельная цена	1,00	0,97	1,00	1,04
<b>Корректировка, %</b>		<b>-3,4%</b>	<b>0,0%</b>	<b>3,7%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки так же как и объекты-аналоги №1 и №2 расположен на 1-й линии застройки, в то время как объект-аналог №3 расположен внутриквартально, необходимо ввести корректировку. Расчет корректировки производился на основании рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 150, табл. 61): отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет коэффициент 0,85 (минимальное значение расширенного интервала, так как улица расположения Объекта оценки и объектов аналогов не имеют интенсивных пешеходных и автомобильный потоков). Таким образом, для объекта-аналога №3 корректировка составила плюс 17,6%  $((1/0,85)-1)*100%$

► **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 187, рас. 48). Уравнение регрессии имеет следующий вид:  $Y = 1,7316 * X^{-0,129}$ . 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	536,5	732,3	508,7
Удельная цена	0,62	0,77	0,74	0,78
Корректирующий коэффициент		0,80	0,84	0,80
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-19,7%</b>	<b>-16,4%</b>	<b>-20,2%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые помещения торгового назначения, в связи с чем применение корректировки не требуется
- **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Подробный расчет корректировки представлен далее
- **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 наличие парковки:** Объект оценки, так же как все объекты-аналоги обеспечены стихийной парковкой, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на тип планировки:** Объект оценки и все объекты-аналоги обеспечены смешанным типом планировки, введение корректировки не требуется
- **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



# Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (7/7)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Корректировка на этажность				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1-2 этажи, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	536,5	732,3	508,7
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	0,51	1,00	1,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,04	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,46	-	-	-
Доля помещений в цоколе	-	-	-	-
1-й этаж	1,00			
Отношение удельной цены/ставки аренды объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене/ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже	0,85			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,73			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,80			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,87	1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на этажность, %</b>		<b>-12,9%</b>	<b>-12,9%</b>	<b>-12,9%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на этажность (соотношение площадей)** рассчитывалась на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2018 г., стр. 216, табл. 110). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

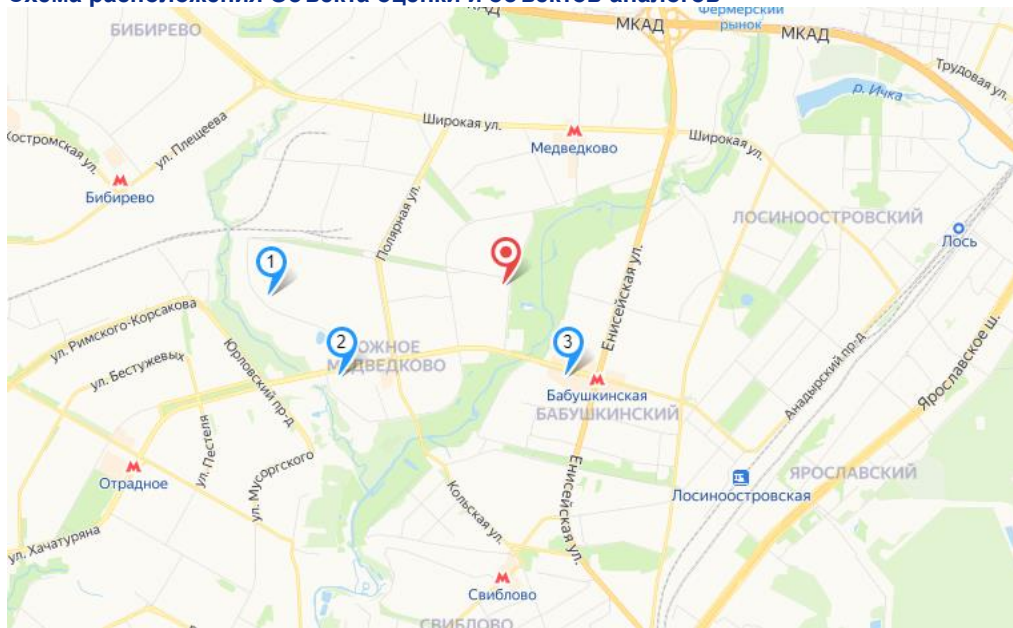
- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{\text{оц}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
  - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,73
  - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,85
  - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,80

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

Оцениваемый объект (б/н) : г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А

Объект-аналог №1 (метка 1) : г. Москва, пр-д Ясный, д. 26, корп. 2

Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, пр-д Дежнева, д. 29, корп. 1

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, ул. Менжинского, д. 23, корп. 1

## Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

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




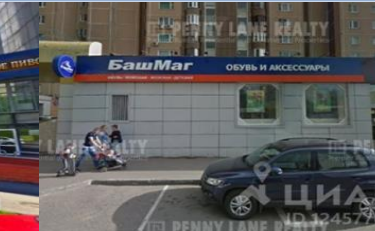
### Общие предположения по объекту

- ▶ 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
- ▶ Для определения арендопригодной площади в рамках расчета потенциального валового дохода использовался поправочный коэффициент в размере 0,87. Согласно данным информационного портала Статриэлт (<https://statielt.ru/statistika-runka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2070-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-01-2020-goda>) коэффициент арендопригодной площади для помещений розничной торговли составляет в среднем 0,9, для административных помещений 0,85, к расчетам принято среднее значение, которое составило 0,87

### 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 объекты-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

## Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А	г. Москва, пр-д Ясный, д. 26, корп. 2	г. Москва, пр-д Дежнева, д. 29, корп. 1	г. Москва, ул. Менжинского, д. 23, корп. 1
<b>Удаленность от метро</b>	метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	метро Бибирево, 2,3 км, более 20 минут пути пешком	метро Отрадное, 1,8 км, более 20 минут пути пешком	метро Бабушкинская, 420 м, 5 минут пути пешком
<b>Тип объекта</b>	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
<b>Функциональное назначение объекта</b>	торговое	торговое	торговое	торговое
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2 926,8	508,7	350,0	332,6
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Ставка аренды, руб./мес., с НДС</b>		999 998	700 000	800 000
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		23 589	24 000	28 863
<b>Условия аренды</b>	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<b>Этаж расположения</b>	1-й этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	1-й этаж 1483,3	508,7	350,0	332,6
	выше 1-го этажа, кв. м 105,8	-	-	-
	подвал, кв. м 1337,7	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	внутриквартально	1-я линия	1-я линия
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Наличие парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Наличие рекламного потенциала</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип планировки</b>	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<b>Состояние отделки</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Дата предложения</b>	20.04.2020	текущая	текущая	текущая
<b>Контакты</b>		7 981 666-23-79	7 983 666-05-21	7 983 666-53-47
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229270159/">https://www.cian.ru/rent/commercial/229270159/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229013007/">https://www.cian.ru/rent/commercial/229013007/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229921736/">https://www.cian.ru/rent/commercial/229921736/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Расчет величины ставки аренды

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год., с НДС</b>		23 589	24 000	28 863
<b>Площадь, кв. м</b>		508,7	350,0	332,6
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 589	24 000	28 863
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 589	24 000	28 863
<b>Условия аренды</b>	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 589	24 000	28 863
<b>Дата предложения</b>	20.04.2020	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 589	24 000	28 863
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(5,1%)	(5,1%)	(5,1%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 386	22 776	27 391
<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, пр-д Ясный, д. 26, корп. 2, метро Бибирево, 2,3 км, более 20 минут пути пешком	г. Москва, пр-д Дежнева, д. 29, корп. 1, метро Отрадное, 1,8 км, более 20 минут пути пешком	г. Москва, ул. Менжинского, д. 23, корп. 1, метро Бабушкинская, 420 м, 5 минут пути пешком
<i>Корректировка, %</i>		3,7%	3,7%	(7,2%)
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	внутриквартально	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка, %</i>		17,6%	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 926,8	508,7	350,0	332,6
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Тип объекта</b>	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Этаж расположения</b>	условно "1 этаж"	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

# Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (4/9)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

## Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		-	-	-
<b>Наличие рекламного потенциала</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %		-	-	-
<b>Тип планировки</b>	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Корректировка, %		-	-	-
<b>Состояние отделки</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		-	-	-
<b>Общая корректировка, %</b>		21,3%	3,7%	(7,2%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торг)</i>		26,4%	8,8%	12,3%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/мес.</b>		<b>27 300</b>	<b>23 619</b>	<b>25 419</b>
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,163	0,488	0,349
<b>Ставка аренды для помещений 1-го этажа, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>25 446</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду помещений

Этаж расположения	Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м*	Ставка аренды для помещений 1-го этажа, руб./кв. м/год, с НДС	Корректировка на этаж**	Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Потенциальный валовый доход, руб./год, с НДС
2 этаж	105,8	92,0	25 446	0,85	<b>21 629</b>	1 989 868
1 этаж	1 483,3	1 290,5	25 446	1,00	<b>25 446</b>	32 838 063
Подвал	1 337,7	1 163,8	25 446	0,73	<b>18 576</b>	21 618 749
<b>Итого</b>	<b>2 926,8</b>	<b>2 546,3</b>				<b>56 446 680</b>

Источник: Анализ Исполнителя

\* Источник расчета арендопригодных площадей: Ассоциация «Стампуенм» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2070-koridornyyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-01-2020-goda>)

\*\* Источник корректировочных коэффициентов на этаж: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 218, табл. 110



## 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 коммунальных услуг (к/у). Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают к/у 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. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168), величина скидки при аренде офисно-торговых объектов по мнению оценщиков составляет от 5,1% до 13,2%. В связи с тем, что рынок аренды является более активным, чем рынок продажи, то к расчету было принято минимальное значение диапазона в размере минус 5,1%

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют сопоставимое с Объектом оценки местоположение (равноудалены от автомагистралей), 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 интернет-портала «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>). Подробный расчет корректировки приведен далее

### Корректировка на удаленность от метро

объект оценки	объект-аналог				
	<5 мин	5-9 мин	10-14 мин	15-19 мин	>20 мин
<5 мин	1,000	1,046	1,088	1,127	1,168
5-9 мин	0,956	1,000	1,040	1,077	1,117
10-14 мин	0,919	0,961	1,000	1,036	1,073
15-19 мин	0,888	0,928	0,966	1,000	1,037
>20 мин	0,856	0,896	0,932	0,965	1,000

Источники: Анализ Исполнителя

### Корректировка на удаленность от метро

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	15-19 мин	>20 мин	>20 мин	5-9 мин
Удельная цена	1,00	1,037	1,037	0,928
<b>Корректировка, %</b>		<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>-7,2%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки так же как и объекты-аналоги №2 и №3 расположены на 1-й линии застройки, в то время как объект-аналог №1 расположен внутриквартально, необходимо ввести корректировку. Расчет корректировки производился на основании рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 150, табл. 62): отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет коэффициент 0,85 (минимальное значение расширенного интервала, так как улица расположения Объекта оценки и объектов аналогов не имеют интенсивных пешеходных и автомобильный потоков). Таким образом, для объекта-аналога №1 корректировка составила плюс 17,6%  $((1/0,85)-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** у оцениваемого объекта оценивается площадь условно 1-го этажа. Помещение представляет собой торговое помещение, смешанной планировки, возможно деление площадей различной квадратуры. 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:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой помещения свободного назначения, 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 отдельного входа:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, имеют отдельный вход, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки, так же как все объекты-аналоги обеспечены парковкой, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги обеспечен рекламным потенциалом (витринными окнами), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, имеет смешанную планировку, введение корректировки не требуется
- ▶ **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 ремонтные каникулы и арендная ставка не изменится



## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой 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-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 39, табл. 5) средняя величина процента недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и схожих типов объектов г. Москвы составляет 10,3%

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой 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 валовой доход составил 50 632 672 руб. в год с НДС (56 446 680 \* (1-10,3%))

## Прогноз расходов

- ▶ Операционные расходы составили 10 103 956 руб. в год с НДС (56 446 680 \* 17,9%)
- ▶ К операционным расходам отнесены: содержание территории и вывоз мусора, управление зданием, налог на имущество, земельный налог, страховые взносы, заработная плата обслуживающего персонала, резерв на замещение

- ▶ Данный показатель является усредненным параметром, характеризующим долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. В структуру операционных расходов входят статьи необлагаемые НДС, величина которых может считаться несущественной, по отношению к общей величине операционных расходов. Исполнителем была принята к расчету средняя величина операционных расходов в размере 17,9% от ПВД, т.к. данный показатель является усредненным значением по рынку. На основании вышеизложенного можно обосновано считать, что принятая величина операционных расходов не приведет к искажению результатов

- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2018 г., стр. 52, табл. 13). Согласно информации, полученной из справочника, расходы на содержание объекта составляют 17,9%. Расчет операционных расходов приведен далее

## Расчет ставки дисконтирования

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

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

где:

- $R_{\text{об}}$  – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{\text{б.р.}}$  – безрисковая ставка дохода
- $R_p$  – премия за специфический риск
- $R_{\text{н.л.}}$  – премия за низкую ликвидность
- $R_{\text{и.м.}}$  – 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-29010-ПК, принять за уровень безрисковой ставки, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату, максимально близкую к Дате оценки, с датой погашения 06 декабря 2034 г., средняя доходность по ним составила 7,25%

# Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (8/9)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

► 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 1,78%

Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
<b>Несистематический риск</b>						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1			
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недостаточно эффективный менеджмент	динамичный	1				
Недополучение платежей	динамичный			1		
Криминогенные факторы	динамичный		1			
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		4	3	2	-	-
Взвешенный итог		4	6	6	-	-
Сумма		16				
Количество факторов		9				
Средневзвешенное значение балла		1,78				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>1,78%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

► Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании информации, опубликованной Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2076-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2020-goda>). Средний срок экспозиции для помещений свободного назначения составляет от 3 до 10 месяцев. В рамках данного расчета срок экспозиции Объекта оценки принят на уровне 10 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 6,04%

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

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

Источники: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,07%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,25%
Премия за специфический риск	1,78%
Премия за низкую ликвидность	6,04%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>16,07%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение нормы возврата на капитал

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

$$R_{возв} = R / (1 + R)^k - 1$$

где:

- $R_{\text{возв}}$  - 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/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 31 год (2020 год – 1989 год). Соответственно, оставшийся срок равен 69 лет (100 лет – 31 год)
- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,00054999%

## Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	1989
Нормативный срок службы, лет	100
Год оценки (ПП)	2020
Оставшийся срок службы, лет	69
Ставка дисконтирования, %	16,07%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,00054999%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение долгосрочного темпа роста

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

## Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- ▶ Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2018 г., стр. 79, таб. 34) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 7,6% до 15,4%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 12,07% соответствует рыночным реалиям

## Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,25%
Премия за специфический риск	1,78%
Премия за низкую ликвидность	6,04%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>16,07%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,00054999%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>12,07%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет рыночной (справедливой) стоимости доходным подходом

- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости доходным подходом представлен таблице далее

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
ПВД, руб./год с НДС	56 446 680
Недозагрузка, %	10,3%
ДВД, руб./год с НДС	50 632 672
Операционные расходы, руб./год с НДС	10 103 956
ЧОД, руб./год с НДС	40 528 716
Ставка капитализации, %	12,07%
<b>Рыночная (справедливая) стоимость, с НДС</b>	<b>335 781 000</b>
<b>Рыночная (справедливая) стоимость, без НДС</b>	<b>279 818 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.		стр.
<b>Общая информация</b>	1	▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	60
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4		
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7	<b>Приложения</b>	61
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</b>	10		
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13		
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16		
<b>Основные факты и выводы</b>	18		
<b>Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	21		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	26		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	37		
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>			

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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС	Вес	Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	347 623 000	0,5	
Доходный	279 818 000	0,5	
<b>Итого</b>			<b>313 721 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная (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, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 20 апреля 2020 г., составила:

**313 721 000 (Триста тринадцать миллионов семьсот двадцать одна тысяча) рублей, без НДС, округленно**

	стр.	Приложения	стр.
Общая информация	1		
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	1. Декларация качества оценки	62
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	2. Список используемой литературы	63
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	3. Полисы страхования ответственности	64
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	66
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	67
Основные факты и выводы	18	6. Фотографии Объекта оценки	68
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21	7. Копии предоставленных документов	74
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26	8. Информация из сети Интернет	96
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37	9. Дополнительные материалы и расчеты	106
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	59		

- ▶ 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»

Оценщик



Ситников А. Д

Ситников А. Д



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭР, <http://www.economy.gov.ru>)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru/>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Сборник рыночных корректировок, под ред. Яскевича Е. Е., СПК, 2018 г., Москва
- ▶ Рыночные данные Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>). Корректировки коммерческой недвижимости от 01.07.2018 г.
- ▶ Интернет-портал «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2017 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2018 г. Нижний Новгород

# Полисы страхования ответственности (1/2)


<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90195/19</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b>  <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>																													
<p>г. Москва</p>		<p>27 ноября 2019 г.</p>																											
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица 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 пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются 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.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																													
СТРАХОВЩИК	<p><b>АО «АльфаСтрахование»</b>                  Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.                  ИНН 7713056834, КПП 772501001                  р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593.                  БИК 044525953.</p>																												
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»                  108840, город Москва, город Троицк, Академическая площадь, дом 4, эт. 3, подпол. пом 5 ком 3                  ИНН: 7736549699</p>																												
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>																												
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)                  Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)                  Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</p>																												
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>																												
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p> <p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена безналичным перечислением на расчетный счет или в кассу Страховщика в порядке, установленном в следующем порядке:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>		Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.	3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.	4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.	5	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.	7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.	8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.
Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																											
1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																											
2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.																											
3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.																											
4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.																											
5	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																											
6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.																											
7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.																											
8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.																											
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>																												
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;</li> <li>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно);</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено</li> </ul>																												

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>пострадавшей стороной Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иска, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>							
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>							
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>							
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы по предварительному вынесению обстоятельств и сплетни виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p> <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику по указанным причинам, обстоятельстве и возможных последствиях события по e-mail: <a href="mailto:soz@alfastrah.ru">soz@alfastrah.ru</a> или по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и отражается в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)							
До 40 000 000	5 (Пять)							
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)							
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Российская Федерация</p>							
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>							
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>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.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p> <p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p>							
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Лихарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 15-80, эл. почта: <a href="mailto:RikarovTS@alfastrah.ru">RikarovTS@alfastrah.ru</a>;</li> <li>- Коменков Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 56-73, эл. почта: <a href="mailto:KochemykinAA@alfastrah.ru">KochemykinAA@alfastrah.ru</a>;</li> <li>- Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</li> <li>- Сысорова Наталья Николаевна, эл. почта: <a href="mailto:nsysorova@fcg-partners.com">nsysorova@fcg-partners.com</a></li> </ul> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>							
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;                  2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>							
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»</p>  <p>Ситникова Артемий Дмитриевич,                  Консультирование</p>	<p>СТРАХОВЩИК:                  АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Рководителя «Управления коммерческого страхования Корпоративного блока» МРЦ Шувалова Антона Сергеевича,                  действующего на основании доверенности №11859/18 от 27-го октября 2018г.</p>						



# Полисы страхования ответственности (2/2)

<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>											
г. Москва	27 октября 2019 г.										
<p>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 пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2019г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (правила и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>											
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<p><b>АО «АльфаСтрахование»</b>                  Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.                  ИНН 7713056534, КПП 770201001                  р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593.                  БИК 044525593.</p>										
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<p>Оценщик <b>Ситников Артем Дмитриевич</b>                  Адрес регистрации или ИНН: 505101153461</p>										
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>										
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	<p>Страховая сумма составляет: <b>101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)</b>  <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b>  <b>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</b></p>										
<b>ФРАНШИЗА</b>	<p><b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b></p>										
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>44 000.00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек)</b> и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>		Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:									
1	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.									
2	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.									
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам; возникающие вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>										
<b>СТРАХОВОМ РИСК</b>	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:                  - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.;                  - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии;                  - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</p>										
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.                  Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления</p>										

<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p> <p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> <p>По настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>	
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение 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. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>	
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:soe@alfastrah.ru">soe@alfastrah.ru</a> и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днём выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>Российская Федерация</p>	
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	<p>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.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>	
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двах) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:                  - Пискарева Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: <a href="mailto:PiskarevTS@alfastrah.ru">PiskarevTS@alfastrah.ru</a>;                  - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: <a href="mailto:KozhemyakinAA@alfastrah.ru">KozhemyakinAA@alfastrah.ru</a>;                  Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:                  - Систрова Наталья Николаевна эл. почта: <a href="mailto:nsu@soe@fr-partners.com">nsu@soe@fr-partners.com</a>                  Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.                  2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	 <p>Ситников Артем Дмитриевич</p>	<p><b>СТРАХОВЩИК:</b>                  АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице <b>Руководителя - Управления</b> коммерческого страхования Корпоративного блока <b>ИПШ Шувалова Антона Сергеевича</b>, действующего на основании доверенности №11869/18 от 27 октября 2018 г.  <small>Договор (продление) (продление) - 0991R/776/90197/19</small></p>









Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания с прилегающей территорией



Прилегающая территория



Прилегающая территория





Прилегающая территория



Адресный указатель



Входная группа



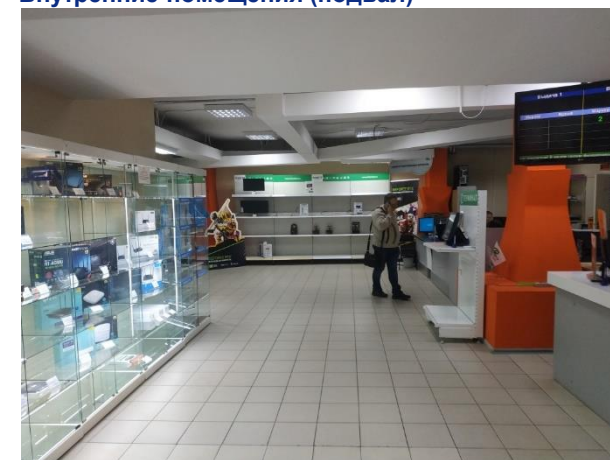
Входная группа



Входная группа



Внутренние помещения (подвал)





Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



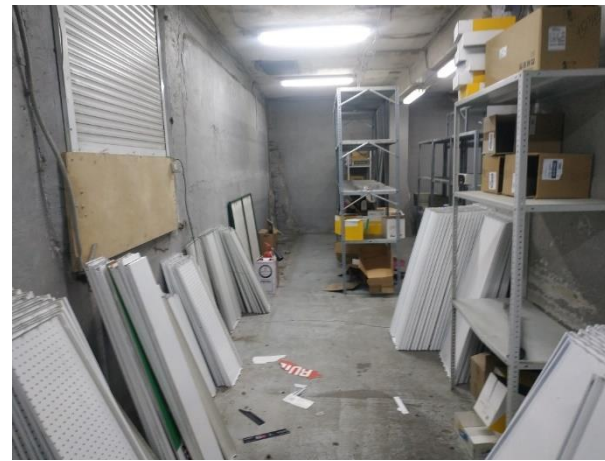
Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)





Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)

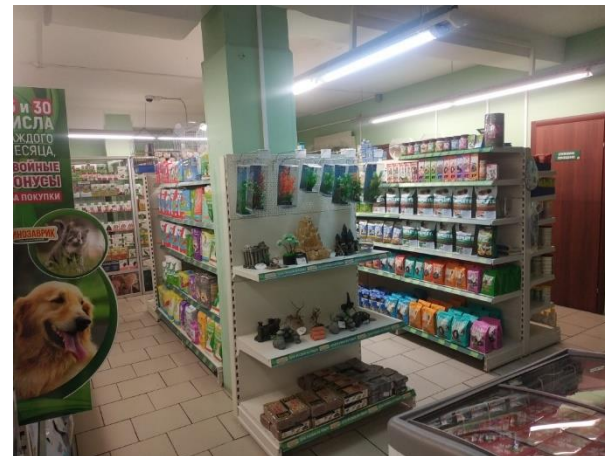




Внутренние помещения (2 этаж)



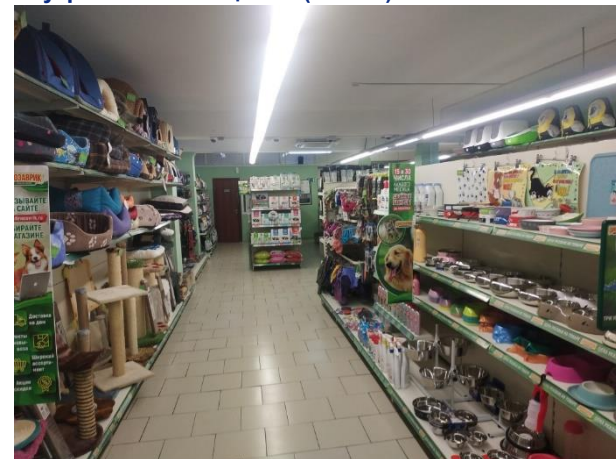
Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

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

Номер кадастрового квартала:	77:02:0006004
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 139191, Инвентарный номер: 3132/
Адрес:	г.Москва, ул.Сухонская, д.7А
Площадь:	2926.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	131175634.57

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела <b>2</b>	
Всего листов раздела <b>2</b> :	_____	
Всего разделов:	_____	
Всего листов выписки:	_____	
<b>14.04.2020 № 99/2020/324918438</b>		
Кадастровый номер:	<b>77:02:0004008:4817</b>	
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, кад.№ 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.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
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.

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное УБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3231/8 Литер -  
по состоянию на 3.06.2004 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	25323		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Сухонская ул.		
Дом	7А	Корп.	-
Строение	-		
Функциональное назначение	жилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.)	9799,9	Количество квартир	125
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	2903,2	Материал стен	блочные
лестничных клеток	416,0	Год постройки	1989
технического подполья технического этажа	1063,5	Этажность (без учета подземных этажей)	16
вент. камер	101,7	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье
других помещений	1322,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2394,2
Площадь застройки (кв.м.)	2407	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	3652,8	Нежилая площадь (кв.м.)	2926,8

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Ф-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 учетом балконов, лоджий и т.п.	2926,8
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	2926,8

Характеристики объекта приведены в экспликация к поэтажному плану

Начальник

Ярошук Л.С.

19.04.2006

Подпись

Исполнитель

Матвеева О.В.

19.04.2006

Подпись



# Копии предоставленных документов (7/22)

Северо-Восточное ТЭПМ  
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Сремская ул., 7А

Помещение N I Тип: Торговые  
Последнее обследование 1.03.2006  
Распоряжения префекта  
от 14.03.2005 N 142-СН

стр. 1  
ф.25



Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	логж.	балк.	проч.	
п	1	служебное	48,9		48,9			308	
	2	служебное	17,1		17,1			308	
	3	служебное	22,2		22,2			308	
	4	служебное	5,9		5,9			246	
	5	служебное	15,3		15,3			308	
	6	служебное	67,1		67,1			308	
	7	служебное	56,9		56,9			309	
	8	служебное	3,6		3,6			308	
	9	кабинет	27,6		27,6			308	
	10	склад	103,1	103,1				308	
	11	пом. подсобное	26,5		26,5			308	
	12	пом. подсобное	8,3		8,3			308	
	12а	пом. подсобное	9,0		9,0			308	
	13	кабинет	22,8	22,8				308	
	14	коридор	20,0		20,0			308	
	15	склад	109,9	109,9				308	
	16	пом. подсобное	28,7		28,7			308	
	17	кабинет	33,8	33,8				308	
	18	коридор	20,4		20,4			308	
	19	коридор	19,0		19,0			308	
	20	коридор	64,0		64,0			308	
	20а	шкаф встроенный	0,6		0,6			308	
	20б	шкаф встроенный	1,1		1,1			308	
	20в	шкаф встроенный	1,2		1,2			308	
	20г	шкаф встроенный	1,4		1,4			308	
	20д	шкаф встроенный	1,1		1,1			308	
	20е	шкаф встроенный	1,2		1,2			308	
	20к	кладовая	4,2		4,2			308	
	20з	шкаф встроенный	0,4		0,4			308	
	20и	шкаф встроенный	0,5		0,5			308	
	21	пом. подсобное	11,1		11,1			308	
	22	камера холодиль	5,1		5,1			308	
	23	кладовая	8,9		8,9			308	
	24	кухня	26,5		26,5			308	
	25	столовая	65,9	65,9				308	
	26	уборная	1,2		1,2			320	
	27	уборная	1,2		1,2			320	
	28	уборная	1,2		1,2			320	
	29	универсальная	4,8		4,8			320	
	30	уборная	1,4		1,4			320	
	31	уборная	1,1		1,1			320	

По адресу: Сремская ул., 7А

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	логж.	
	32	универсальная	5,3		5,3		320
	33	двухвальная	5,7		5,7		320
	34	двухвальная	5,7		5,7		320
	35	коридор	59,3		59,3		320
	36	пом. подсобное	21,3		21,3		303
	36а	пом. подсобное	5,4		5,4		217
	37	пом. подсобное	4,4		4,4		302
	38	пом. подсобное	8,1		8,1		302
	39	пом. подсобное	9,2		9,2		302
	40	пом. подсобное	88,8		88,8		218
	41	пом. подсобное	12,2		12,2		218
	41а	шкаф встроенный	0,4		0,4		218
	42	пом. подсобное	8,3		8,3		218
	43	пом. подсобное	40,0		40,0		218
	44	склад	140,3	140,3			307
	45	склад	53,1	53,1			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		

02 22 13 0006434

# Копии предоставленных документов (8/22)

По адресу: Ореховская ул., 7А

стр. 3

Помещение N I Тип: Торговые  
 Последнее обследование 1.03.2006  
 Распоряжение префекта  
 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.	лодж.	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: Ореховская ул., 7А

стр. 4

Помещение N I (продолжение)

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.	лодж.	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				
---Нежилые помещения всего			1483,3	1123,6	359,7				
в т.ч. Торговые			1230,2	885,1	345,1				
Складские			253,1	238,5	14,6				

Помещение N I Тип: Торговые  
 Последнее обследование 1.03.2006  
 Распоряжение префекта  
 от 14.03.2005 N 142-СН

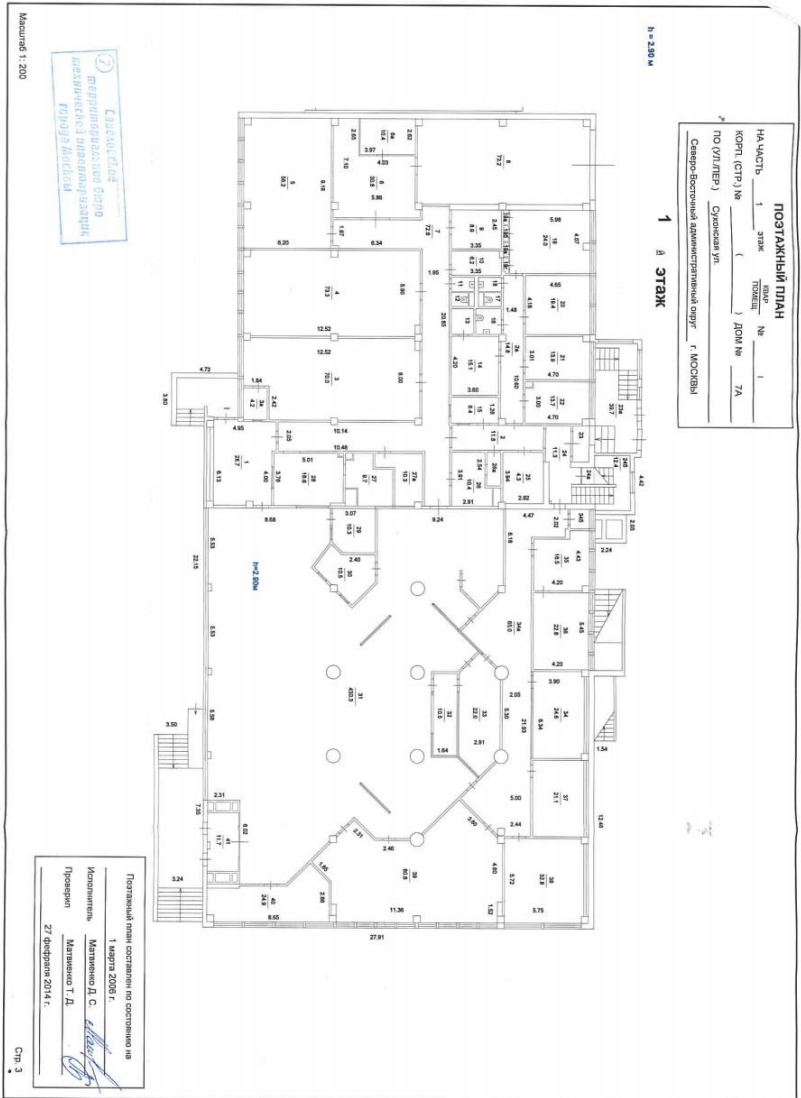
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		
			в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.
2	1	лаборатория	37,6	37,6				торгов.
	2а	лаборатория	40,9	40,9				торгов.
	2	коридор	4,5		4,5			торгов.
	2а	пом. подсобное	2,7		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			
---Нежилые 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			
---Нежилые помещения всего			2926,8	1813,6	1113,2			
в т.ч. Торговые			1867,5	1168,7	668,2			
Складские			664,2	644,9	19,3			
Прочие			395,1		395,1			

Исчерпывающее бюро технической инвентаризации города Москвы

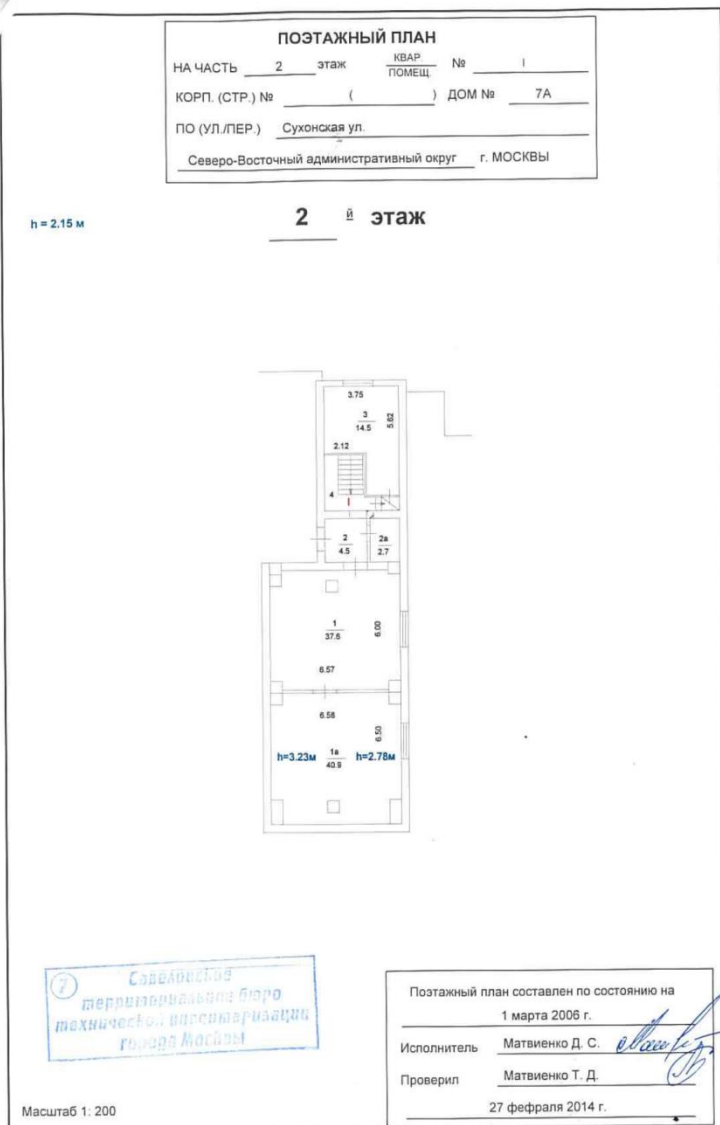
Протруновано, пронумеровано и оприходовано печатью 2 листов

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









**ДОГОВОР № МсФ\_с/26568/17**

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, и

**Акционерное общество «ТАНДЕР»**, ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, д.185, в лице Зайчикова Виталия Васильевича, 08.11.1983 года рождения, место рождения — гор. Нижний Тагил Свердловской обл., пол — мужской, гражданство — Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 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, кв-л Юго-Запада 38, к. 1 кв. 405, действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности 23АА6947377 от «28» февраля 2017г., в реестре за №7-1277, удостоверенной Мазуровой Галиной Георгиевной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

именуемые далее при совместном упоминании «Стороны», считая достигнутым соглашения обо всех существенных условиях, заключили договор аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Арендодателя, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

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

1.2. Технические характеристики и иные сведения об Объекте содержатся в выписке из технического паспорта, изготовленном Северо-Восточным ТБТИ г. Москва по состоянию на «28» июня 2013 г.

1.3. Объект будет использоваться Арендатором для организации розничной торговли продовольственными товарами, а также иными сопутствующими смешанными группами товаров, в том числе алкогольной и спиртосодержащей продукцией, 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 включительно.

1.5. Арендатор уведомлен о том, что Объект обременен залогом в пользу Акционерного общества коммерческий банк "Флора-Москва", ИНН: 7744000197, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации №77:02:0004008:4817-77/002/2017-1.

Арендодатель гарантирует предоставление Арендатору оригинала письменного согласия Залогодержателя на передачу Объекта в аренду на предусмотренных настоящим Договором условиях в течение 10 дней после подписания Договора.

**2. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ, ГАРАНТИИ**

2.1. Арендодатель заверяет Арендатора о следующих обстоятельствах, имеющих значение для Арендатора, из которых Арендатор исходит при заключении Договора и на которые будет полагаться

Арендодатель:  Арендатор: 

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

при исполнении Договора:
<p><b>2.1.1.</b> Объект в течение всего срока аренды будет обеспечен коммунальными услугами, необходимыми для его использования, в объемах, указанных в п.4.1.3. Договора.</p> <p>Имеется техническая и юридическая возможность для обеспечения Объекта коммунальными услугами в указанных объемах, о чем у Арендодателя имеются подтверждающие документы.</p> <p>У Арендодателя заключены и своевременно будут продлеваться договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Объекта и Здания организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, сезонного отопления), не имеется и не будет иметься задолженности по оплате коммунальных услуг.</p>
<p><b>2.1.2.</b> Объект в течение всего срока аренды будет обеспечен исправными сетями инженерных коммуникаций, позволяющими обеспечивать Объект коммунальными услугами в указанных в Договоре объемах. В случае отсутствия системы водоотведения будет обеспечено устройство локальных очистных систем в необходимых объемах.</p>
<p><b>2.1.3.</b> Здание в течение всего срока будет находиться в надлежащем техническом, санитарно-эпидемиологическом состоянии, будет соответствовать требованиям законодательства в области пожарной безопасности.</p>
<p><b>2.1.4.</b> Объект в течение всего срока аренды будет обеспечен подъездными путями к Объекту, зоне разгрузки/погрузки. Будет иметься свободный доступ к Объекту, местам общего пользования, зоне разгрузки/погрузки. К Объекту прилагает автопарковка.</p>
<p><b>2.1.5.</b> Объект на момент подписания Договора не подарен, не обещан, свободен от долгов (за исключением обременения залогом), не подлежит удержанию, в споре и под запретом (арестом) не состоит; не является объектом/предметом предварительных договоров аренды и договоров аренды, не является объектом культурного наследия/выявленным объектом культурного наследия, свободен от любых прав третьих лиц и иных обременений, не оговоренных в Договоре, право Арендодателя на Объект не оспаривается, отсутствуют основания для оспаривания права Арендодателя.</p>
<p><b>2.1.6.</b> В течение всего срока аренды не будут предъявлены претензии, заявлены иски, а равно отсутствуют основания для предъявления претензий и заявления исков в связи с перепланировкой, реконструкцией Объекта, выполненной до заключения Договора.</p>
<p><b>2.1.7.</b> На момент заключения Договора Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Договора ВАМ (МКИ) № 15689 купли-продажи имущества от "22" июня 2001 г. со Специализированным государственным унитарным предприятием (СГУП) по продаже 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. сделана запись регистрации №77-01/02-005/2001-2750. На момент заключения Договора Объект учтен на балансе Арендодателя.</p>
<p><b>2.1.8.</b> Арендодатель не находится в любой из стадий реорганизации, банкротства, ликвидации, не имеет ограничений на осуществление хозяйственной деятельности, имеет необходимые финансовые ресурсы для исполнения обязательств, компетенция органов управления юридического лица определяется уставом и в юридическом лице не утверждались внутренние документы, регулирующие деятельность органов управления юридического лица, трудовой договор единичного исполнительного органа юридического лица не содержит ограничений компетенции, которая закреплена в уставе.</p>
<p><b>2.1.9.</b> Арендодатель не представлял в Единый государственный реестр недвижимости заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения Объекта без его личного участия.</p>
<p><b>2.1.10.</b> На момент заключения настоящего Договора Объект аренды соответствует требованиям законодательства о государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции.</p>
<p><b>2.1.11.</b> Объект в течение всего срока аренды будет соответствовать требованиям законодательства об</p>




Договор аренды недвижимого имущества № МеФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 2

<p>антитеррористической безопасности (защищенности объекта), соблюдение которых обеспечивается силами и за счет Арендодателя.</p>
<p align="center"><b>3. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА. ПОДГОТОВКА ОБЪЕКТА</b></p>
<p><b>3.1.</b> Арендодатель обязан передать Объект Арендатору в течение 5 дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон.</p>
<p><b>3.2.</b> В Акте приема-передачи отражается площадь Объекта, техническое состояние Объекта на момент передачи, его недостатки, при наличии таковых, необходимость ремонта, состояние оборудования, системы отопления, водоснабжения, освещения и т.д., показания приборов учета, количество передаваемых Арендатору телефонных линий и их номера, состав передаваемой Арендатору документации на Объект, состав энергопринимающих устройств и документации о технологической присоединении к электрическим, состав теплопотребляющих установок и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.</p>
<p><b>3.3.</b> Объект передается в текущем состоянии. Учитывая желание Арендатора осуществить подготовительные работы для подготовки Объекта к использованию в соответствии с его целевым назначением, выявленные при передаче Объекта недостатки не являются препятствием для передачи Объекта в аренду.</p>
<p><b>3.4.</b> Арендатор вправе произвести в Объекте подготовительные работы для подготовки Объекта к использованию в соответствии с технологией торговой деятельности Арендатора. Стороны признают, что подготовительные работы по Договору должны включать любые строительные и отделочные работы в Объекте, которые необходимы для достижения качественного 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 целей использования Объекта в соответствии с технологией торговой деятельности Арендатора. Арендодатель обязуется согласовать представленные Арендатором проектные и/или рабочую документацию, Углубленный расчет стоимости ремонтных работ (УСР) и смету либо предоставить мотивированные возражения. Арендодатель дает согласие на производство (согласовывает Арендатору) указанных выше работ, в том числе, но не ограничиваясь: возведение/демонтаж перегородок внутри Объекта, установка дверей внутри Объекта, установка оvensечных устройств на системах вентиляции (диффузоры, зонты), установка сплит-систем, монтаж трубопроводов водоснабжения и канализации, установка сантехнических приборов и арматуры, отделочных работ, необходимых Арендатору, замену витражных окон на первом этаже всего Здания, в котором размещен Объект, замену входной группы в Здании.</p> <p>Арендодатель обязуется согласовать представленный Арендатором сметный расчет либо предоставить мотивированные возражения в течение 7 (семи) рабочих дней с даты доставки сметного расчета Арендодателю. В случае отсутствия ответа и/или не предоставления мотивированных возражений в указанный срок — сметный расчет считается согласованным Арендодателем.</p>
<p><b>3.5.</b> По сетям всех инженерных коммуникаций (сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и канализации) Стороны обязуются оформить на срок аренды акты разграничения эксплуатационной ответственности (АРЭО), в которых индивидуально определить границы эксплуатационной ответственности Арендатора и Арендодателя.</p>
<p><b>3.6.</b> Возврат (передача) Объекта Арендатором Арендодателю осуществляется в следующем порядке: Арендатор уведомляет Арендодателя о дате и времени передачи Объекта путем направления письменного уведомления или вручения уведомления лично Арендодателю или уполномоченному представителю Арендодателя.</p> <p>Арендодатель обязуется в указанную дату и время явиться лично либо направить уполномоченного представителя для приема Объекта и подписания акта приема-передачи. Арендодатель ни при каких обстоятельствах не вправе отказаться принять возвращаемый Арендатором Объект после прекращения Договора.</p>




Договор аренды недвижимого имущества № МеФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 3



<p>Положения данного пункта применяются и в случае, если инициатором возврата Объекта выступает Арендодатель.</p> <p>3.7. 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 заказным письмом, а 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 неподписание Арендодателем акта приема-передачи не свидетельствует о продолжении арендных отношений и исполнении Арендатором обязанности по возврату Объекта.</p> <p>В этом случае с момента фактического прекращения пользования Арендатором Объектом и составления Арендатором в одностороннем порядке акта возврата Объекта прекращаются обязательства Арендатора по уплате арендной платы, по поддержанию Объекта в исправном состоянии и иные обязательства, предусмотренные Договором и законом.</p> <p>Положения данного пункта применяются и в случае, если Арендатор уклоняется от подписания Акта.</p> <p>3.8. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Объект с учетом нормального износа и всех неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в Объекте с согласия Арендодателя.</p>
<b>4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>
<p>4.1. Арендодатель обязуется:</p> <p>4.1.1. Передать Арендатору Объект во временное владение и пользование в порядке и на условиях Договора.</p> <p>4.1.2. Обеспечивать беспрепятственное использование Арендатором Объекта на условиях Договора, не ограничивая каким-либо образом права Арендатора по целевому использованию Объекта, и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению.</p> <p>4.1.3. Обеспечить Объект коммунальными услугами в объемах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• максимальной электрической мощности 100 кВт;</li> <li>• водоснабжение 2,25 м3/сут;</li> <li>• канализация хозяйственная 2,25 м3/сут;</li> <li>• горячее водоснабжение 0 м3/сут;</li> <li>• тепловой нагрузки 100 кВт на 1м2.</li> </ul> <p>Предоставить Арендатору технические условия, акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с сетевыми организациями, подтверждающие, что имеется техническая возможность обеспечить Объект коммунальными услугами в указанных объемах.</p> <p>4.1.4. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную эксплуатацию Объекта организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, сезонного отопление), 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 безаварийную эксплуатацию сетей инженерных коммуникаций, находящихся в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя.</p> <p>4.1.7. В случае отсутствия систем водоотведения обеспечить устройство локальных очистных систем в объемах, достаточных для обеспечения Объекта.</p>

Арендодатель  


Арендатор  


Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 4

<p>4.1.8. Приложить все разумные усилия для предотвращения любых перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• производить техническое обслуживание и требуемые испытания инженерных коммуникаций, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя;</li> <li>• ежегодно перед отопительным сезоном проводить планово-предупредительные ремонтные работы инженерных сетей теплоснабжения Объекта, для обеспечения безопасной эксплуатации теплового оборудования, находящегося в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя;</li> <li>• проводить периодическую поверку приборов учета и КИПиА.</li> </ul> <p>4.1.9. В случае возникновения аварий в Объекте или выхода 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 за счет собственных сил и средств причину и последствия такой аварии, 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 письменного уведомления Арендатором в течение 3 (трех) часов, Арендатор вправе своими силами, но за счёт Арендодателя устранить все аварии, неисправности и их последствия. Все документально подтвержденные расходы Арендатора, связанные с производством указанных работ, Арендодатель обязан возместить путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления Арендатором соответствующего требования.</p> <p>4.1.10. Без письменного согласия Арендатора не производить реконструкцию Объекта или Здания, не возводить временных сооружений вдоль внешних границ Объекта, не осуществлять строительно-монтажные работы, если такие работы изменяют условия эксплуатации Объекта, закрывают фасад Объекта и Здания, или меняют условия доступа в Объект для Арендатора или третьих лиц.</p> <p>4.1.11. Производить за свой счёт капитальный ремонт Объекта, предварительно письменно уведомив Арендатора за два месяца до начала его проведения. При проведении капитального ремонта, иных ремонтных работ в Объекте, принять все зависящие от Арендодателя меры для обеспечения беспрепятственного использования Арендатором Объекта. Расходы на проведение капитального ремонта, реконструкции, переоборудования, перепланировки Объекта, на иные строительные работы, выполняемые по инициативе Арендодателя, возлагаются на Арендодателя. Перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, реконструкции, перепланировке 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, простоям персонала и прочее, а также несёт ответственность в соответствии с Договором.</p> <p>4.1.12. Выполнять требования законодательства в области пожарной безопасности, за исключением установок на Объекте и поддержанию в рабочем состоянии системы пожарной сигнализации, пожаротушения. Арендатор обязан назначить лицо, 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 в целом.</p> <p>4.1.14. Предоставлять Арендатору акт сверки взаимных расчетов между Арендодателем и Арендатором ежеквартально, 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 акта сверки направить его в электронном виде на адрес электронной почты Арендатора, указанный в Договоре.</p> <p>4.1.15. Предоставить Арендатору на прилегающей территории к Объекту или в радиусе 100м от Объекта место (площадку) размером для ММ 5,0м x 3,2м для размещения контейнеров для накопления твердых бытовых отходов (ТБО).</p>
---

Арендодатель  


Арендатор  


Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 5

<p>Согласовать с компетентными территориальными государственными органами и/или иными организациями в соответствии с требованиями природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства предоставленное место для размещения контейнеров для накопления ТБО.</p> <p>Предоставить Арендатору до подписания акта приема-передачи подтверждение (договор, соглашение, акт осмотра и согласования размещения контейнерной площадки, письмо или иной документ) о согласовании места (площадки) под размещение контейнеров для накопления ТБО.</p> <p>Возместить убытки, понесенные Арендатором в результате наложения уполномоченным органом административного штрафа вследствие несоответствия Объекта нормам санитарно-эпидемиологического законодательства в части размещения площадки для контейнеров ТБО не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателю соответствующего требования с приложением подтверждающих документов: материалов административной проверки, платежных документов.</p>
<p><b>4.1.16.</b> В течение 5(Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса от Арендатора представлять последнему:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по Договору количество копий правоустанавливающих и других документов на Объект;</li> <li>• необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий документацию.</li> </ul>
<p><b>4.1.17.</b> Обеспечивать беспрепятственное использование Арендатором мест общего пользования, автопарковки, зоны разгрузки/погрузки, не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию, не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению. Арендодатель не вправе устанавливать оборудование, конструкции, торговые места в местах общего пользования, препятствующие, ограждающие входы и выходы из Объекта. Арендодатель не вправе закрывать/изменять фасад Объекта, преграждать подъездные пути к Объекту, автопарковке, зоне разгрузки/погрузки.</p>
<p><b>4.1.18.</b> В случае если после подписания Договора Объект будет передан в залог, Арендодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя о том, что в отношении Объекта заключен Договор. В случае если для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору потребуется согласие залогодержателя, Арендодатель обязуется получить и предоставить письменное согласие залогодержателя на передачу Объекта в аренду Арендатору на условиях Договора.</p>
<p><b>4.1.19.</b> Самостоятельно и за свой счет изготовить технический план Объекта, в случае если это необходимо для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации Договора.</p>
<p><b>4.1.20.</b> Самостоятельно обеспечивать и за свой счет нести эксплуатационные и иные расходы, связанные с обеспечением функционирования Здания (за исключением Объекта), в надлежащем техническом, противопожарном и санитарно-эпидемиологическом состоянии.</p>
<p><b>4.1.21.</b> Арендодатель обязуется оформить договора 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" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")</p>
<p><b>4.1.22.</b> Арендодатель обязуется перевыставлять счета за коммунальные услуги на основании показаний индивидуальных приборов учета, установленных Арендатором. В случае отсутствия индивидуальных приборов учета у Арендатора счета перевыставляются пропорционально площади.</p>
<p><b>4.2.</b> Арендодатель имеет право:</p>
<p><b>4.2.1.</b> 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 торгового зала) предоставляется уполномоченным представителям Арендодателя или представителям уполномоченной Эксплуатирующей организации, список которых должен быть</p>

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 6

<p>предоставлен Арендатору. По требованию Арендатора в интересах охраны коммерческой тайны, сохранности товарно-материальных ценностей и иным причинам, доступ уполномоченных сотрудников Арендодателя в Объект может осуществляться только в сопровождении сотрудников Арендатора. Арендодатель вправе в сопровождении сотрудников Арендатора снимать показания приборов учета, установленных в Объекте. Представители Арендодателя имеют право доступа в Объект в любое время при аварии или ином обстоятельстве, при котором может быть нанесен ущерб Объекту, с обязательным уведомлением об этом Арендатора.</p>
<p><b>4.2.2.</b> Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.</p>
<p><b>4.3.</b> Арендатор обязуется:</p>
<p><b>4.3.1.</b> Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату согласно Договору.</p>
<p><b>4.3.2.</b> Поддерживать надлежащее санитарное состояние Объекта, принимать меры пожарной безопасности, обеспечивать надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, расположенных в Объекте.</p>
<p><b>4.3.3.</b> Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие аварийные службы о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и немедленно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Объекта с разумной степенью заботливости об Объекте. При этом в случае возникновения аварий не по вине Арендатора, Арендатор имеет право на возмещение Арендодателем затрат и убытков, понесенных в связи с предотвращением и устранением аварий.</p>
<p><b>4.3.4.</b> Если Объект в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер окажется в аварийном состоянии, то Арендатор возмещает причиненный законом ущерб и за счет своих средств, или возмещает причиненный ущерб в установленном законом порядке.</p>
<p><b>4.3.5.</b> Не производить реконструкцию, перепланировку, капитальный ремонт Объекта, если при ее проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта, без письменного согласия Арендодателя.</p>
<p><b>4.3.6.</b> Производить за свой счет текущий ремонт Объекта.</p>
<p><b>4.3.7.</b> Самостоятельно и за свой счет, не позднее 12 (Двенадцати) месяцев после произведенной реконструкции, переоборудования и перепланировки осуществлять согласование реконструкции, переоборудования, перепланировки Объекта в установленном законодательством порядке, если указанная реконструкция, переоборудования, перепланировки Объекта производилась по инициативе Арендатора.</p>
<p><b>4.3.8.</b> Соблюдать требования действующего законодательства о миграционном учете и пребывании на территории РФ граждан иностранных государств.</p>
<p><b>4.3.9.</b> Соблюдать действующее законодательство в области тишины и не превышать предельно установленный уровень шума.</p>
<p><b>4.4.</b> Арендатор имеет право:</p>
<p><b>4.4.1.</b> Обозначать свое местонахождение в Объекте путем размещения вывески на фасадной части Здания, указательных табличек и т.д.</p>
<p><b>4.4.2.</b> Устанавливать в Объекте сигнализацию и иные системы охраны.</p>
<p><b>4.4.3.</b> Самостоятельно определять виды и формы фасада с предварительным письменным согласованием с Арендодателем, внутренней отделки и интерьера Объекта.</p>
<p><b>4.4.4.</b> Своими силами и за свой счет установить в Объекте оборудование, которое ему необходимо для использования Объекта в целях, указанных в Договоре, не превышая объем выделенной на Объект мощности.</p>
<p><b>4.4.5.</b> Использовать прилегающую территорию в качестве стоянки личного автотранспорта своих</p>

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 7



сотрудников, покупателей, проведения загрузочно-разгрузочных работ.
4.4.6. С согласия Арендодателя осуществить в установленном законодательством порядке увеличение максимальной мощности Энергопринимающих устройств и (или) тепловой нагрузки Теплоотребляющих установок, для нормального функционирования и эксплуатации Объекта. Условия по компенсации расходов, понесенных Арендатором в связи с увеличением мощности, определяются дополнительным соглашением к Договору.
4.4.7. По окончании действия Договора демонтировать и вывезти из Объекта отделяемые улучшения, произведенные силами и за счет Арендатора.
4.4.8. Самостоятельно определять, какие части Объекта будут использоваться в качестве торгового зала (торговой площади).
4.4.9. Сдавать Объект или его часть в субаренду, а также передавать 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 совершенном договоре, с указанием стороны договора (наименование, ИНН), предмета договора, целевого использования помещения и срока действия договора.
4.4.10. Самостоятельно определять режим работы Объекта и режим его охраны.
4.4.11. Самостоятельно определять оператора (провайдера) телекоммуникационных услуг в Объекте.
4.4.12. Использовать находящиеся в общем пользовании помещения Здания (места общего пользования), в соответствии с их целевым назначением. Плата за пользование местами общего пользования входит в постоянную часть арендной платы.
4.4.13. С письменного согласия Арендодателя при наличии технической возможности Арендатор имеет право самостоятельно заключить прямые договоры на теплоснабжение и энергоснабжение с учётом оплаты потерь в кабельных линиях и тепловых потерь.
<b>5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ</b>
5.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату, которая состоит из: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>постоянной части арендной платы;</i></li> <li>- <i>переменной части арендной платы.</i></li> </ul>
5.2. <b>Постоянная часть арендной платы.</b>
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 Энергопринимающими устройствами и Тепло потребляющими установками. Если Арендодатель станет плательщиком НДС, то сумма арендной платы подлежит увеличению на сумму НДС. Арендодатель обязуется в указанном случае своевременно предоставлять Арендатору счета-фактуры, оформленные в порядке и сроки, установленные законодательством о налогах и сборах. Постоянная часть арендной платы начинает начисляться и уплачиваться с даты подписания Акта

Арендодатель  


Арендатор  


Договор аренды недвижимого имущества № МеФ. с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 8

приема-передачи Объекта. Размер причитающихся Арендодателю платежей за исполный календарный месяц рассчитывается пропорционально фактическому количеству дней использования Объекта. Изменение площади Объекта, в том числе в результате перепланировки, не влечет изменение размера постоянной части арендной платы.
5.2.2. Не ранее чем через 12 (двенадцать) месяцев после подписания Акта приема-передачи, постоянная часть арендной платы может быть увеличена Арендодателем в одностороннем, уведомительном порядке на 5 % (пять процентов), не чаще чем один раз в год и не 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 изменения. Измененный размер арендной платы применяется по истечении 90 (девяносто) дней с даты уведомления Арендатора. Изменение арендной платы оформляется сторонами дополнительным соглашением.
5.2.3. Оплата постоянной части арендной платы производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя не позднее 10 числа месяца, за который осуществляется платеж. Оплата постоянной части арендной платы за первый и седьмой месяцы аренды производится в течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Договора.
5.3. Переменная часть арендной платы начинает начисляться с даты подписания Акта приема-передачи Объекта.
5.3.1. Стороны договорились, что стоимость коммунальных услуг: электроэнергия, водоснабжения, водоотведения, отопление не входит в постоянную арендную плату и оплачивается Арендатором Арендодателю сверх постоянной арендной платы. Стоимость переменной арендной платы определяется Арендодателем ежемесячно, на основании показаний приборов учета, установленных в Объекте, либо, при отсутствии приборов учета, на основании счетов ресурсоснабжающих организаций пропорционально площади Объекта к общей площади оплачиваемых Арендодателем помещений, согласно тарифам за коммунальные услуги, используемые Арендатором. Начисление переменной и постоянной части арендной платы начинается 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 переменную арендную плату, с прилагаемыми к ним для ознакомления Арендатора заверенными Арендодателем копиями первичных документов на коммунальные услуги, выставленных Арендодателю снабжающими организациями и справкой-расчетом потребленных коммунальных услуг от Арендодателя.
5.3.3. Оплата переменной части арендной платы производится Арендатором в следующем порядке: - 90000 (девяносто тысяч) рублей, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. - авансовым платежом до 25 числа месяца, предшествующего оплачиваемому. Окончательный расчет - в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения Арендатором, выставленного Арендодателем, соответствующего счета с приложением к нему для ознакомления с Арендатором заверенных Арендодателем копий счетов, выставленных снабжающими организациями в адрес Арендодателя и акта выполненных работ, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Полный пакет документов, необходимый для оплаты Арендодатель направляет Арендатору Почтой России с уведомлением, по почтовому адресу Арендатора или нарочно. Для ускорения оплаты переменной арендной платы Арендодатель обязуется предоставлять Арендатору ежемесячно по электронной почте отсканированный полный пакет документов, заверенный Арендодателем подписью и печатью.
5.3.4. В случае заключения прямых договоров по коммунальным услугам, переменная часть арендной платы по коммунальным услугам, на которые заключены прямые договоры, исключаются из договора

Арендодатель  


Арендатор  


Договор аренды недвижимого имущества № МеФ. с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 9

аренды.
5.4. Датой платежа считается дата зачисления денежных средств на счет Арендодателя..
5.5. В случае продажи Объекта Арендатору арендная плата по Договору не уплачивается Арендодателю с момента перехода права собственности на Объект.
5.6. Арендная плата не начисляется и не уплачивается в течение срока, когда Арендатор не имел возможности пользоваться Объектом, в том числе по причине проведения Арендодателем капитального ремонта, по причине запрета (временного запрета) деятельности, либо приостановления (прекращения) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа или по решению суда в связи с невыполнением обязательств Арендодателем, действий/бездействия Арендодателя, 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 которому 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 целях, указанных в Договоре. В случаях невозможности использования части Объекта без лишения Арендатора возможности использовать Объект в целях, указанных в Договоре, Арендная плата уменьшается пропорционально используемой Арендатором площади Объекта, до момента прекращения обстоятельств, препятствующих использованию Объекта в целом.
5.7. В случае приостановления государственным регистратором государственной регистрации Договора по причинам, за которые отвечает Арендодатель, размер постоянной части арендной платы уменьшается на 20 % (двадцать процентов) от установленного размера со дня приостановления государственной регистрации до дня возобновления государственной регистрации. Изменение размера постоянной части арендной платы в соответствии с настоящим пунктом не требует подписания 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 такой отказ получен не ранее 12 месяцев с даты подписания Договора), действие лицензии будет приостановлено, прекращено, лицензия будет аннулирована, возникнет необходимость переоформления лицензии в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства о государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции, размер постоянной части арендной платы уменьшается на 20 % (двадцать процентов) от установленного размера со дня прекращения Арендатором в Объекте деятельности по продаже алкогольной и спиртосодержащей продукции по указанным обстоятельствам, 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 подписания 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.
5.9. В случае не обеспечения Объекта по причинам, не зависящим от Арендатора, коммунальными услугами в объемах, 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 санкции не применяются в случае, если отсутствие коммунальных услуг связано с техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими соответствующие коммунальные услуги.
<b>6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА</b>
6.1. Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу только тогда, когда они составлены в

Арендодатель  


Арендатор  


Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 10

письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
6.2. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию соглашений об изменении и/или дополнении Договора несет сторона, инициирующая изменение и/или дополнение Договора.
6.3. В случае нарушения условий Договора одной из Сторон, другая Сторона вправе досрочно 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 предполагаемой даты отказа от исполнения Договора, в любом из следующих случаев: <ul style="list-style-type: none"> <li>• в случае недостоверности заверений, гарантий, информации, которые были предоставлены Арендодателем Арендатору в Договоре или в связи с заключением Договора;</li> <li>• в случае если Арендатору лицензирующим органом будет отказано в выдаче лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, действие лицензии будет приостановлено, прекращено, лицензия будет аннулирована, возникает необходимость переоформления лицензии в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства о государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции;</li> <li>• в случае если Арендодатель создает препятствия пользованию Объектом;</li> <li>• Объект имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены при передаче Объекта.</li> </ul>
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 предполагаемой 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 образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования от Арендодателя и три раза подряд в течение одного года на срок 30 (тридцать) и не погашения образовавшейся задолженности в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования от Арендодателя, уведомив о своем намерении расторгнуть настоящий Договор не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты отказа от исполнения Договора.
6.7. В случае если до окончания срока Договора ни одна из Сторон не заявит о своем отказе от продления Договора, Договор по окончании срока действия считается автоматически пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций 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/вине Арендодателя, при отсутствии вины Арендатора, Арендодатель, по требованию Арендатора, возмещает расходы на проведение ремонтных работ, в том числе расходы на проведение реконструкции, перепланировки, переоборудования Объекта, капитальному ремонту Объекта, в течение 10 (десяти) календарных дней со дня расторжения Договора на основании заверенных Арендодателем копий документов, подтверждающих расходы, с учетом амортизации.
<b>7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН</b>

Арендодатель  


Арендатор  


Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., 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 обязательства по приему, передаче Объекта в порядке, предусмотренном в Договоре, ответственность несет уклоняющаяся от приема (передачи) Сторона.
7.4. Проценты на сумму долга за период пользования денежными средствами по денежному обязательству, возникшему из Договора, в соответствии со ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ, Сторонами не начисляются и не подлежат уплате.
7.5. Расходы, возникшие в связи с устранением выявленных в соответствии с условиями Договора недостатков Объекта, обязанность устранить которые возложена на Арендодателя, относятся на 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 невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а также в связи с невозможностью пользоваться Объектом, в том числе по причине запрета (временного запрета) деятельности, либо приостановления (прекращения) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа либо по решению суда по причине невыполнения обязательства Арендодателем, действий/бездействия Арендодателя, препятствующих использованию Объекта.
7.8. В случае если Арендатор не имел возможности пользоваться Объектом вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а также по причине запрета (временного запрета) деятельности, либо приостановления (прекращения) деятельности Объекта по требованию контролирующего органа либо по решению суда вследствие невыполнения обязательств Арендодателем, действий/бездействия Арендодателя, препятствующих использованию Объекта, Арендатор вправе потребовать выплаты Арендодателем неустойки в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от месячного размера постоянной части арендной платы за каждый день до момента прекращения обстоятельств, препятствующих использовать Объект. Невозможность использования Объекта имеет место в том числе в случаях добровольного исполнения законных требований контролирующего органа, а также исполнения судебного акта, по которому 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 целях, указанных в Договоре.
7.9. В случае нарушения Арендодателем обязательств по обеспечению Объекта коммунальными услугами, ограничению или приостановлению Арендодателем пользования Арендатором коммунальными услугами, Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором в связи с отсутствием коммунальных услуг, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателю соответствующего требования с приложением подтверждающих документов. Также Арендатор вправе потребовать выплаты Арендодателем неустойки в размере 0,5% от месячного размера постоянной части арендной платы за каждый день до момента исполнения обстоятельств Арендодателем.
7.10. Арендодатель возмещает убытки, понесенные Арендатором в результате наложения уполномоченным органом административного штрафа вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендодателем предусмотренных Договором обязательств, а равно несоответствия Объекта требованиям законодательства, соблюдение которых должен был обеспечить Арендодатель, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты направления Арендодателю соответствующего требования с приложением подтверждающих документов: материалов административной проверки, платежных документов.
7.11. Арендодатель является ответственным перед контролирующими органами за соответствие Объекта требованиям законодательства в области пожарной безопасности, в том числе, но не ограничиваясь:

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 12

<ul style="list-style-type: none"> <li>• требованиям к путям эвакуации и эвакуационным выходам;</li> <li>• требованиям к конструктивным элементам (перекрытия, стены, колонны, несущие элементы, перегородки и т. п.);</li> <li>• требованиям к противопожарной защите,</li> </ul> при условии нарушения Арендатором правил пожарной безопасности при переустройстве 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 должен обеспечить Арендодатель, в том числе, но не ограничиваясь: наличие технических возможностей для обеспечения Объекта коммунальными ресурсами, в объемах, достаточных для соблюдения санитарно-эпидемиологических норм, применяемых к торговой деятельности Арендатора, наличие места (площади) для размещения контейнеров для временного накопления отходов и т. п.
7.14. Арендатор несет ответственность за несвоевременный вывоз ТБО, ненадлежащее содержание придомовой территории, на которой размещен контейнер с ТБО.
7.15. В случае привлечения Арендодателя к административной ответственности за нарушение Арендатором (его клиентами) санитарных норм и правил, правил миграционного учета и пребывания иностранных граждан 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 обязательства по возмещению убытков.
<b>8. ФОРС-МАЖОР</b>
8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, которое явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, эпидемия, землетрясение и др.), возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.
8.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств Сторона, заявляющая о невозможности исполнения своих обязательств по этой причине, извещает другую Сторону в письменной форме (заканном письмом с уведомлением) об этих обстоятельствах. Уведомление должно содержать сведения о характере этих обстоятельств, а также оценку их воздействия на возможность исполнения обязательств по Договору. Документ, выдаваемый Стороне Торгово-промышленной палатой, является достаточным доказательством наличия и продолжительности действия вышеуказанных обстоятельств.
8.3. Не извещение другой Стороны о форс-мажорных обстоятельствах в течение 30 (тридцати) дней с момента их наступления лишает Сторону, подписавшую под действие таких обстоятельств, права ссылаться на них в качестве основания неисполнения своих обязательств по Договору.
<b>9. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И АРБИТРАЖ</b>
9.1. К отношениям Сторон по Договору применяется российское законодательство.
9.2. Все споры между Сторонами, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются в претензионном порядке. Претензия должна быть подписана надлежаще уполномоченным лицом и направлена другой Стороне почтовым/курьерским отправлением по адресу, указанному в Договоре. Сторона, получившая претензию, должна аналогичным способом в течение 30 (Тридцати) рабочих дней предоставить на нее мотивированный ответ. При достижении согласия в предусмотренном Договором претензионном порядке, все споры и разногласия передаются на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 13

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
<p>10.1. Содержание Договора представляет собой конфиденциальную информацию. Арендодатель обязуется не разглашать конфиденциальную информацию третьим лицам в течение срока действия Договора, а также в течение трех лет после его прекращения. Арендатор имеет право расторгнуть Договор в случаях раскрытия Арендодателем условий Договора, за исключением информации, подлежащей обязательному раскрытию в соответствии с законодательством.</p>
<p>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 поручений от Арендатора на получение уведомлений, корреспонденции, документов. Вручение указанным работникам Арендатора уведомлений, корреспонденции, документов является вручением неуполномоченному лицу.</p>
<p>10.3. Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга об изменении своих реквизитов заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае невыполнения указанного требования Стороны не несут ответственности за возможные последствия.</p>
<p>10.4. Стороны обязуются в срок не позднее 30 (Тридцать) дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта направить в территориальный орган уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти (орган регистрации прав) уполномоченных представителей и представить документы, необходимые для проведения государственной регистрации Договора.</p>
<p>10.5. Арендодатель обязуется предоставить в орган регистрации прав технический план Объекта, в случае если это необходимо для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации Договора.</p>
<p>10.6. Недействительность каких-либо положений Договора не влечет недействительности Договора в целом.</p>
<p>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.</p>
<p>10.8. Для подтверждения аутентичности текста Договора все листы Договора подписаны (завизированы) Арендатором.</p>
<p>10.9. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора несет Арендатор.</p>
11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
<p><b>АРЕНДОДАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР»</b></p>
<p>Адрес (место нахождения): 127642, г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А</p>
<p>Фактический адрес: 127642, г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А</p>
<p>Почтовый адрес: 127642, г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А</p>
<p>ИНН: 7709164114 КПП: 771501001 ОГРН: 1027739279369</p>
<p>Расчётный счёт (рубли): 40702810600020002015</p>
<p>Банк: АО КБ «Флора-Москва»</p>

Арендодатель



Арендатор





Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 14

Корреспондентский счёт: 3010181070000000831
БИК 044525831
адрес электронной почты: AlexKot@fcenter.ru
Телефон: +7 (495) 925-64-47
Факс: +7 (495) 925-64-47
<b>АРЕНДАТОР: АО «Тандер»</b>
Адрес (место нахождения): 350002, г. Краснодар, ул. Леваневского, 185
Почтовый адрес: 125195, г. Москва, Ленинградское ш., д.59
ИНН: 2310031475
КПП: 774343001
р/счёт (рубли): 40702810502750000426
Банк: АО «Алифа Банк»
Корр./счёт: 3010181020000000593
БИК: 044525593
Телефон: 8 (495) 789 - 84 - 53, доб. 105

**СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ:**

- Приложение 1. План-схема Объекта (план "до перепланировки", план "после перепланировки")
- Приложение 2. Акт приема-передачи
- Приложение 3. Антикоррупционная оговорка
- Приложение 4. Укрепленный расчет стоимости ремонтных работ (УСРУ/Смета)
- Приложение 5. Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности электроснабжения
- Приложение 6. Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности водоснабжения, водоотведения и отопления

Арендодатель  **Корнеев Александр Николаевич**  
(подпись, Ф.И.О. полностью)

Арендатор  **Климов Роман Васильевич**  
(подпись, Ф.И.О. полностью)

Арендодатель



Арендатор



Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 15

Приложение № 1 (лист 1)  
к Договору аренды недвижимого имущества  
№ МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

**ПЛАН**  
(до перепланировки)

1 ЭТАЖ

Арендодатель:  
ООО «Ф-ЦЕНТР»  
Директор  
  
А.М. Короткевич

Арендатор:  
АО «ГАНДЕР»  
по доверенности  
  
В.В. Зайчиков

Арендодатель

Арендатор

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 16

Приложение № 1 (лист 2)  
к Договору аренды недвижимого имущества  
№ МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

**ПЛАН**  
(до перепланировки)

ПОДВАЛ

Арендодатель:  
ООО «Ф-ЦЕНТР»  
Директор  
  
А.М. Короткевич

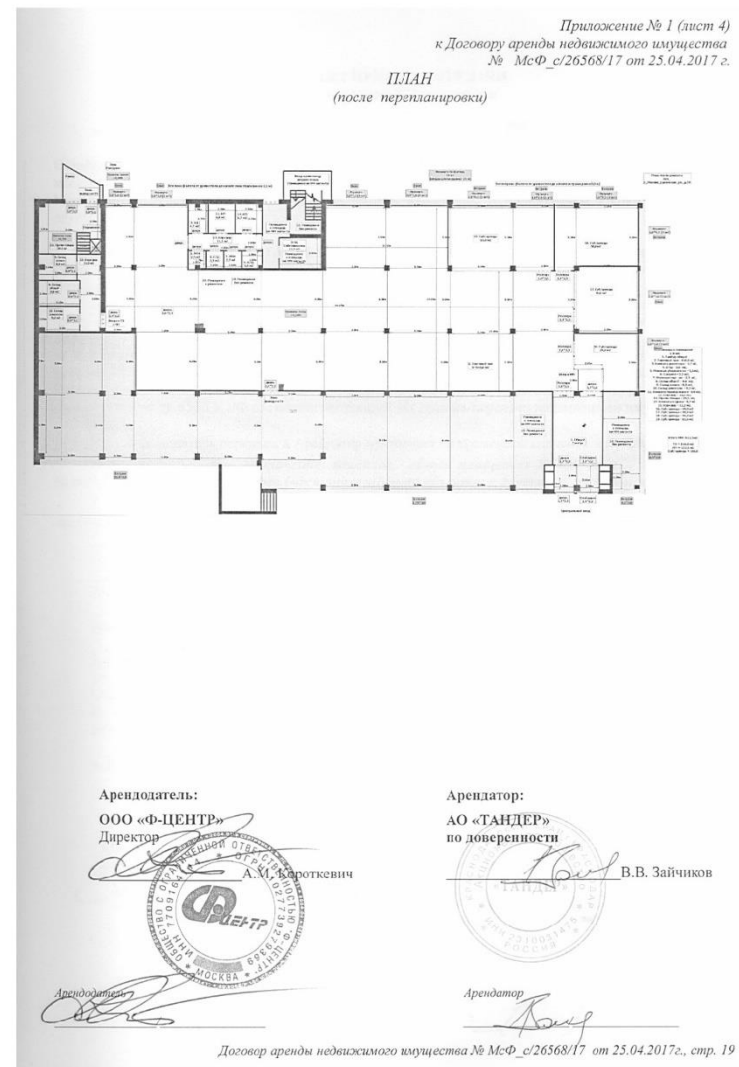
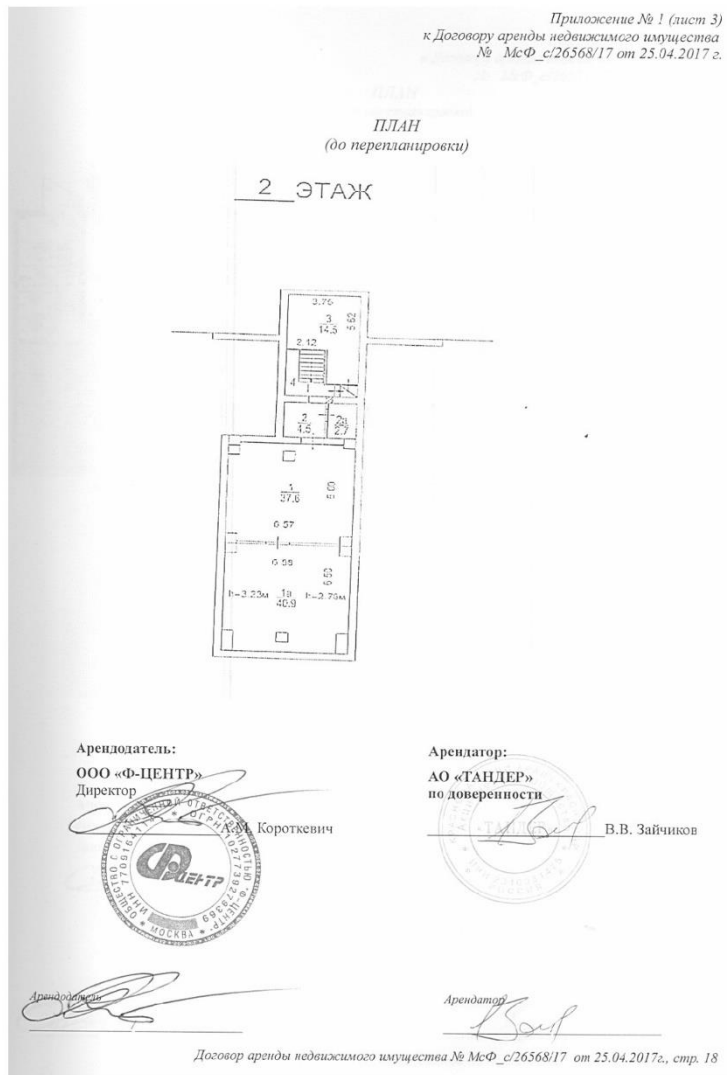
Арендатор:  
АО «ГАНДЕР»  
по доверенности  
  
В.В. Зайчиков

Арендодатель

Арендатор

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





# Копии предоставленных документов (20/22)

Приложение № 2  
к Договору аренды недвижимого имущества  
№ МеФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ  
недвижимого имущества**

г. Москва «02» Мая 2017 года

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

**Акционерное общество «ТАНДЕР»**, ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, д.185, в лице Зайчикова Виталия Васильевича, 08.11.1983 года рождения, место рождения — гор. Нижний Тагил Свердловской обл., пол — мужской, гражданство — Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 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, к/п Юго-Запада 58, к. 1 кв. 405, действующего от имени АО «Тандер» на основании доверенности 23АА6947377 от «28» февраля 2017г., в реестре за №7-1277, удостоверенной Мазуровой Галиной Георгиевной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны в соответствии со ст. 655 ГК РФ составили настоящий акт приема-передачи недвижимого имущества:

— Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование:  
**Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2926,8 кв.м., кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Сухонская, д.7А**

2. Техническое состояние вышеуказанных нежилых помещений на момент передачи характеризуется следующим:  
необходим ремонт и перепланировка согласно стандартам АО «Тандер»  
(указать состояние стен, необходимость проведения перепланировки, пола, потолка, окон и др. конструкций, процент износа, с/ч, наличие, срок и необходимость необходимость проведения текущего или капитального ремонта и т.п.)

3. Показания приборов учета на дату приема-передачи нежилых помещений:  
Электроэнергия - счетчик 150 АР1-02АМ К 71139406-Мр.  
Отопление - с/ч;  
Вода - к. №0509100-А 008221,185; к. №0130200-А 00057,068  
Канализация - с/ч;

4. Подписи сторон:

Арендодатель:   
ООО «Ф-ЦЕНТР»  
Директор  
А.М. Коротеви́ч

Арендатор:   
АО «ТАНДЕР»  
по доверенности  
В.В. Зайчи́ков

Договор аренды недвижимого имущества № МеФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 20

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


Арендодатель обязуется придерживаться основополагающих принципов Политики по противодействию коррупции ПАО «Магнит», которая является документом для общего доступа и размещена на корпоративном сайте Арендатора <http://magnit-info.ru>


Стороны обязуются обеспечить, чтобы при исполнении своих обязательств по настоящему Договору они, их работники и представители не совершали действий (бездействия), нарушающих требования антикоррупционного законодательства РФ, а также другого применимого антикоррупционного законодательства, в том числе, воздерживались от:

(а) предложения, дачи и обещания взятки; и/или  
(б) совершения платежей для упрощения административных, бюрократических и прочих формальностей в любой форме, в т.ч. в форме денежных средств, ценностей, услуг или иной выгоды, каким-либо лицам или организациям, включая коммерческие организации, органы власти и самоуправления, государственных служащих, частные компании и их представительства.

Если у Арендатора возникнут разумно обоснованные подозрения о нарушении Арендодателем, его работниками или представителями обязательств, указанных в предыдущих пунктах настоящей статьи, то Арендатор:

- вправе без промедления письменно уведомить об этом Арендодателя;
- вправе направить Арендодателю запрос с требованием предоставить объяснения и информацию (документы), опровергающие или подтверждающие факт нарушения;
- в случае неполучения от Арендодателя в течение 10 рабочих дней с даты запроса письменного ответа с объяснениями и информацией (документами), либо в случае подтверждения факта нарушения и отсутствия подтверждения о принятии Арендодателем срочных мер по его устранению, может незамедлительно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив Арендодателя. Договор считается расторгнутым с момента получения Арендодателем уведомления о расторжении договора, либо когда из указанного им места нахождения (регистрации) поступило сообщение об отсутствии адресата по указанному адресу, о том, что лицо фактически не располагается по этому адресу, либо отказалось от получения почтового отправления, а также в случае возвращения почтового отправления с отметкой об истечении срока хранения. При этом Арендатор не несет ответственность за досрочное расторжение договора, однако, не освобождается от обязательства оплатить оказанные, выполненные для Арендатора до момента расторжения договора услуги, работы или поставленные товары.

Арендодатель:   
ООО «Ф-ЦЕНТР»  
Директор  
А.М. Коротеви́ч

Арендатор:   
АО «ТАНДЕР»  
по доверенности  
В.В. Зайчи́ков

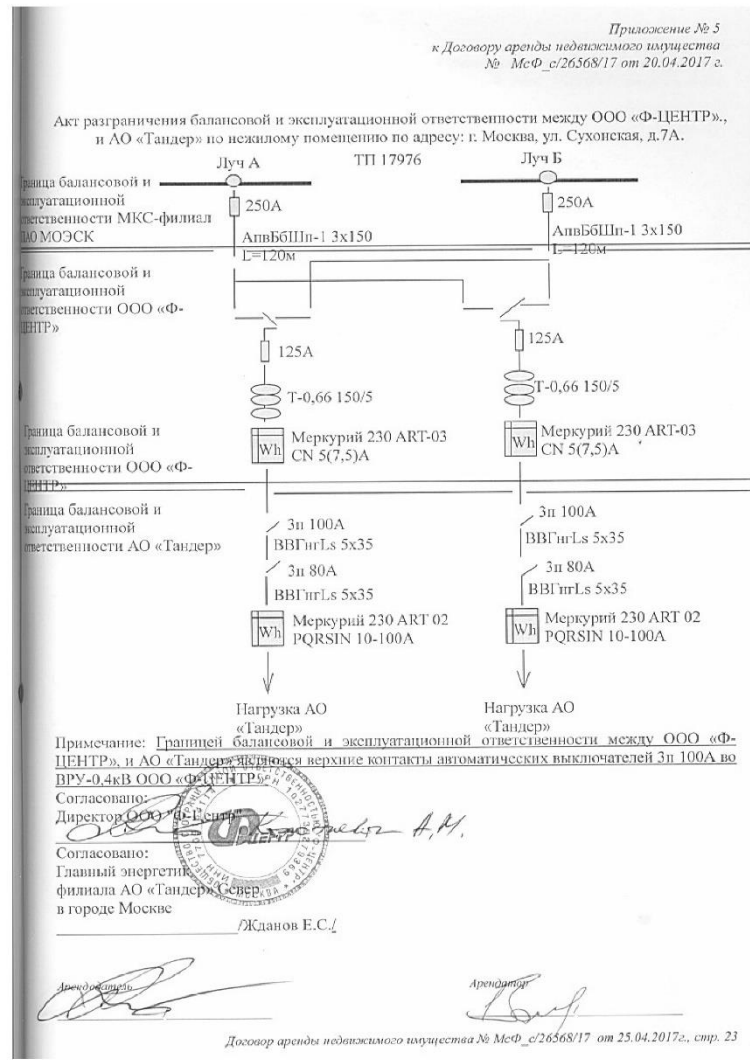
Договор аренды недвижимого имущества № МеФ\_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 21

# Копии предоставленных документов (21/22)

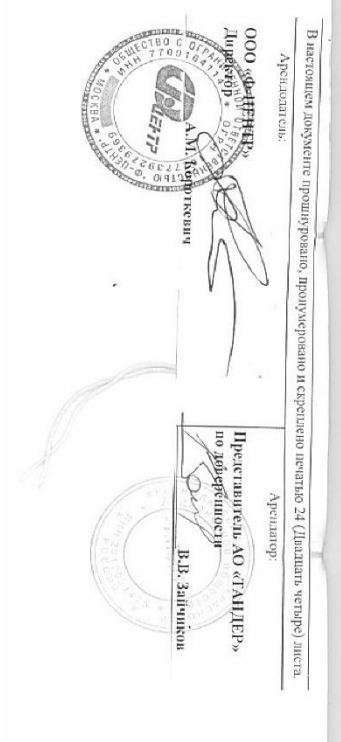
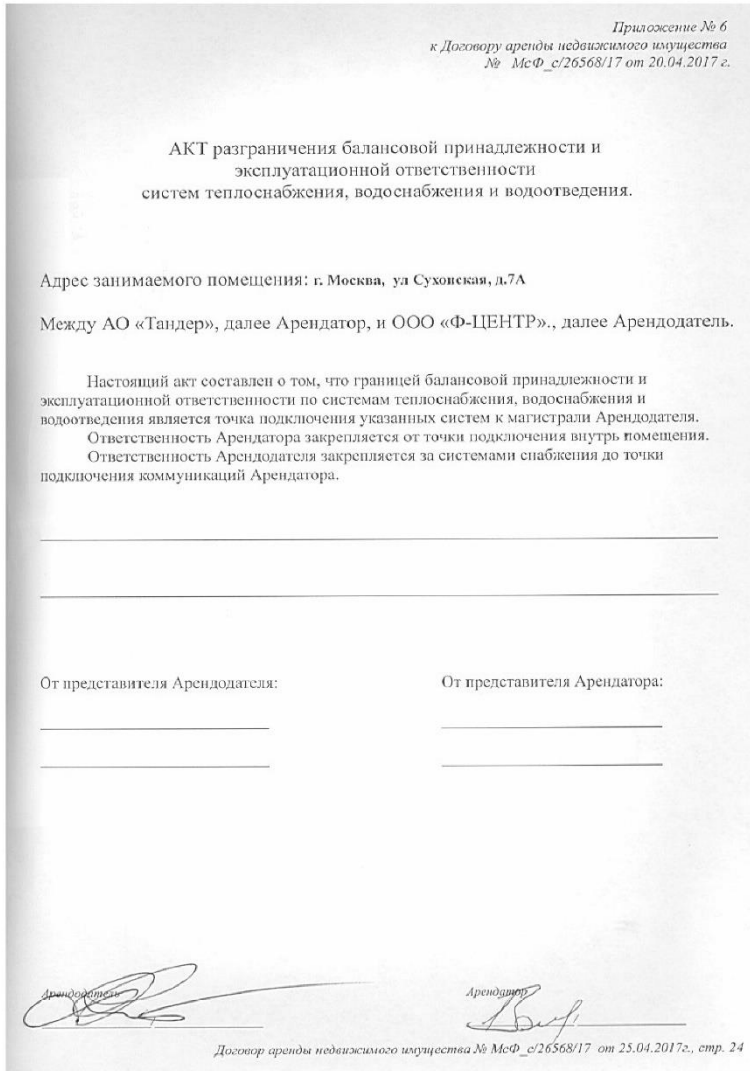
Приложение № 4  
к Договору аренды недвижимого имущества  
№ МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

№ п/п	Наименование видов работ	Необходимость выполнения работ	Ответственный за выполнение и оплату работ	Предварительные объемы		Предварительная стоимость работ, руб.
				Единица	Количество	
<b>1. Общестроительные работы</b>						<b>13 144 750</b>
	Удаление стеновых перегородок, удаление пола, фасад, демонтаж стен и перегородок, разработка полов, пробивка проемов и отверстий, разработка оконных проемов, вынос мусора	Да	Арендатор	м <sup>2</sup>	200	200 000
	Устройство витражных стеновых перегородок	Да	Арендатор	м <sup>2</sup>	277	554 000
	Устройство тонких перегородок, подвесной, стеной, керамогранит, ПВХ панелей (дверной)	Да	Арендатор	м <sup>2</sup>	912	2 278 750
	Процесса (процесса (дверной))	Да	Арендатор	м <sup>2</sup>	2,0	416 000
	Выгравированные остекления	Да	Арендатор	м <sup>2</sup>	260	3 250 000
	Выезд за исключением витражей	Да	Арендатор	м <sup>2</sup>	2,0	60 000
	Получение, установка, обшивка ГКЛ(ГВЛ), оклейка обоями, поклейка, облицовка металлической, керамической плиткой, устройство радиусного потолка	Да	Арендатор	м <sup>2</sup>	1 210	5 445 000
	Создание раздвижной перегородки	Да	Арендатор	м	1	79 000
	Устройство, ремонт кровли	Да	Арендатор	м <sup>2</sup>	1,0	300 000
	Бороздование, сверление, откосы и т.п.)	Да	Арендатор	шт	20	542 000
	Защитно-изоляционные мероприятия	Да	Арендатор	м <sup>2</sup>	1,0	4 949 449
<b>2. Внутренние сети</b>						<b>483 000</b>
	Создание кабельных схематизация	Да	Арендатор	шт	912	483 000
	Инсталляция	Да	Арендатор	шт	912	911 500
	Вентиляция	Да	Арендатор	шт	912	1 640 200
	Система кондиционирования	Да	Арендатор	шт	912	384 600
	Автоматизация	Да	Арендатор	шт	912	455 750
	Кабельное телевидение	Да	Арендатор	шт	912	1 093 800
	Телевидение	Да	Арендатор	шт	912	-
	Телекоммуникация	Да	Арендатор	шт	912	-
<b>3. Оборудование</b>						<b>1 359 600</b>
	Полочная лестница	Да	Арендатор	шт	1	449 600
	Полочная стена	Да	Арендатор	шт	4	340 000
	Монтаж кондиционеров	Да	Арендатор	шт	6	570 000
	Полки для книг	Да	Арендатор	шт	2	-
	Письменный стол	Да	Арендатор	шт	2	-
	Трансформаторная подстанция	Да	Арендатор	шт	1	-
<b>4. Благоустройство</b>						<b>-</b>
	Благоустройство	Нет	Арендатор	шт	-	-
<b>5. Внутренние сети работы</b>						<b>-</b>
	Вентиляция	Нет	Арендатор	шт	-	-
	Кабельное телевидение	Нет	Арендатор	шт	-	-
	Газоснабжение	Нет	Арендатор	шт	-	-
	Теплоснабжение	Нет	Арендатор	шт	-	-
<b>6. Документация</b>						<b>904 215</b>
	Проект ОПС	Да	Арендатор	шт	912	20 000
	Проект дымоудаления	Да	Арендатор	шт	912	313 035
	Проект вентиляции	Да	Арендатор	шт	912	55 000
	Проект дымоудаления	Да	Арендатор	шт	912	109 380
	Техническое задание	Да	Арендатор	шт	912	109 380
	Исследование конструкций	Да	Арендатор	шт	912	60 000
	Экспертный проект	Да	Арендатор	шт	5	5 000
	Техн. заключение	Да	Арендатор	шт	5	5 000
	Эксперт БТИ	Да	Арендатор	шт	1	100 000
	Исполнение и оборудование	Да	Арендатор	шт	1	20 800
	Разработка документации на согласование по реконструкции	Да	Арендатор	шт	1	60 000
	Исполнение СЭС	Да	Арендатор	шт	1	60 000
	ТУ электрооборудования	Да	Арендатор	шт	1	30 000
	Проект системы видеонаблюдения и	Да	Арендатор	шт	1	40 000
	Проект системы кондиционирования	Да	Арендатор	шт	1	40 000
	Проект сетей электроснабжения	Да	Арендатор	шт	1	40 000
<b>7. Прочие</b>						<b>-</b>
<b>Итого</b>						<b>20 357 010</b>

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ\_с/26568/17 от 25.04.2017 г., стр. 22







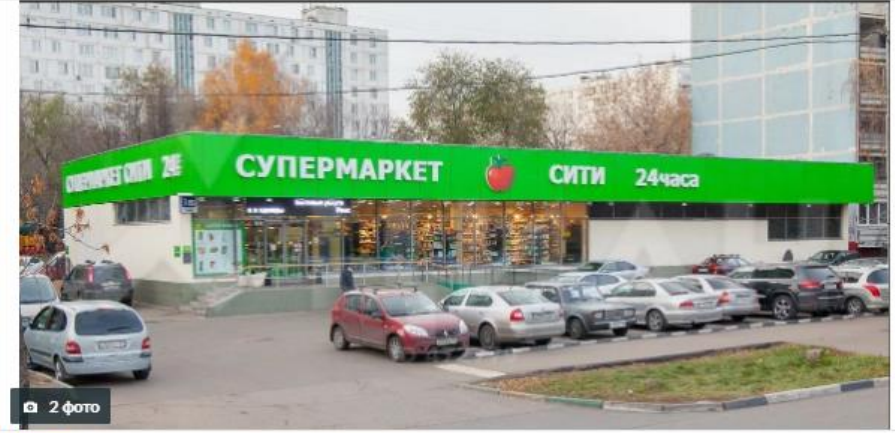
## Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 🔒 cian.ru/sale/commercial/228538287/ 🔍 ☆ 📱 📺 📧 📞 🌐 🌐

## Торговая площадь, 536 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Сухонская ул., 1С2 [На карте](#)  
 📍 Бабушкинская

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться



📷 2 фото

**536 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 11**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Продажа торгового помещения 536,5 м2 на ул. Сухонской, д.1 стр.2.( 10 минут пешком от метро Бабушкинская). 1-я линия!

536,5 м2 на 1 этаже отдельно стоящего здания, открытая планировка, отдельный вход с фасада, один с торца и один со двора, высота потолка - 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 150 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

👤 Отзыв о сайте

**150 000 000 ₪** ⌵  
279 851 ₪ за м<sup>2</sup>

✅ PRO  
**Malina Property**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2014 года  
 Еще 2069 объектов

**+7 901 221-01-91**

📧 СМС доставлены не будут, звоните


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



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

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

← → ↻ 🏠 🔒 cian.ru/sale/commercial/228538287/ 🔍 ☆ 📱 📺 📧 🌐 🌐 🌐



📷 2 фото

**536 м<sup>2</sup>** **1 из 11** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

Продажа торгового помещения 536,5 м<sup>2</sup> на ул. Сухонской, д.1 стр.2.( 10 минут пешком от метро Бабушкинская). 1-я линия!

536,5 м<sup>2</sup> на 1 этаже отдельно стоящего здания, открытая планировка, отдельный вход с фасада, один с торца и один со двора, высота потолка - 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 150 кВт. В помещении выполнен ремонт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Ранее располагался супермаркет "Сити 24 часа". Помещение располагается в центре жилого массива, рядом с метро, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение - "Почта России"

Арендатор: помещение свободно, ранее располагался супермаркет "Сити 24 часа".  
Потенциальная месячная арендная плата-1 287 600 рублей

Стоимость 150 млн.рублей. Без комиссии.

Узнайте больше  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.


[Показать телефон](#)

🗨️ [Отзыв о сайте](#)

Условия сделки

**150 000 000 ₹** ⌵  
279 851 ₹ за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН

PRO  
**Malina Property**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
[Еще 2069 объектов](#)



**+7 901 221-01-91**

📞 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

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


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

← → ↻ 🏠 🔒 cian.ru/sale/commercial/229668442/ 🔍 ☆ 📶 60 ⚙️ 📶 68 🗄️ 🌐 🌐 🌐

## Торговая площадь, 732,3 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 64 [На карте](#)  
 🏠 Бибирево · 15 мин. пешком

[❤️ В избранное](#)
[🔗](#)
[✍️](#)
[📄](#)
[📧](#)
[📞](#)
[⚠️ Пожаловаться](#)



📷 2 фото

**732,3 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 12**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

160 000 000 ₹ ↕ ⌵  
 218 490 ₹ за м<sup>2</sup>  
[📧 Следить за изменением цены](#)  
 Включены НДС

PRO  
**Contact Real Estate**  
 Агентство недвижимости  
 Еще 510 объектов

**+7 901 129-74-04**  
 📱 СМС доставлены не будут, звоните  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка  
[Написать сообщение](#)

Отзыв о сайте

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



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


← → ↻ 🏠 🔒 cian.ru/sale/commercial/219820648/ 🔍 ☆ 📱 📺 📧 📞 🌐 🌐 🌐

## Торговая площадь (С), 508,7 м<sup>2</sup>


в торговом центре «на Ясном проезде, 26к2»

Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Ясный проезд, 26К2 [На карте](#)

[❤ В избранное](#)
[↶](#)
[✍](#)
[⬇](#)
[📄](#)
[🔗](#)
[⚠ Пожаловаться](#)



7 фото



**508,7 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 2**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**С**  
Класс

ID: 6358 В двухэтажном торговом комплексе в Ясном проезде предлагается продажа готового арендного бизнеса с хорошей окупаемостью. Площадь объекта недвижимости составляет 508,7 кв. м. Он находится в одном уровне на первом этаже ОСЗ, имеет открытые планировки, высокие потолки (4,2 м).

[Отзыв о сайте](#)

105 000 000 ₽

206 409 ₽ за м<sup>2</sup>[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

IQ ESTATE

Управляющая компания  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2011 года  
[Еще 1703 объекта](#)



+7 983 666-49-35

СМС доставлены не будут, звоните.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на  
ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

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

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

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a commercial property with the following details:

- Price:** 105 000 000 ₺
- Area:** 508,7 м²
- Floor:** 1 из 2
- Category:** Свободно (Commercial)
- Class:** С (Class C)

The description of the property includes:

- ID:** 6358
- Location:** В двухэтажном торговом комплексе в Ясном проезде.
- Features:** предлагается продажа готового арендного бизнеса с хорошей окупаемостью. Площадь объекта недвижимости составляет 508,7 кв. м. Он находится в одном уровне на первом этаже ОСЗ, имеет открытые планировки, высокие потолки (4,2 м).
- Facilities:** Помещение с тремя входами с разных сторон, с зоной погрузки/разгрузки. По фасаду идет панорамное остекление, центральная группа также выполнена в стекле. Внутри выполнен ремонт в стиле арендатора, все инженерные системы центральные, выделено 125 кВт электричества.
- Lease Agreement:** Помещение отлично визуализируется. В настоящее время его занимает супермаркет "Магнит". Договор долгий с 2016 по 2023 г., предусмотрена индексация 5 процентов в год. Высокий МАП обеспечивает окупаемость данного арендного бизнеса 7,5 лет. Это очень хороший показатель на рынке в настоящее время.
- Contact:** Если вас интересует продажа арендного бизнеса, звоните! Предоставим полную информацию об объекте. Предлагаем взаимоконфортные условия сотрудничества!

Additional information from the listing:

- Agency:** IQ ESTATE (Управляющая компания, Нет отзывов, Опыт работы с 2011 года, Еще 1703 объекта)
- Phone:** +7 983 666-49-35
- Service:** СМС доставлены не будут, звоните
- Disclaimer:** Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

At the bottom of the listing, there is a section for "Условия сделки" (Deal conditions) and a price of 105 000 000 ₺.

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода


The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Торговая площадь (С), 508 м²" (Commercial area (C), 508 m²). The location is "в торговом центре «на Ясном проезде, 26к2»" (in a shopping center "on Yasnyy Prospekt, 26k2"). The address is "Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Ясный проезд, 26К2" (Moscow, SVAO, South Medvedkovo district, Yasnyy Prospekt, 26K2). The listing includes a price of "999 998 ₪/мес." (999,998 rubles/month) and a rate of "23 622 ₪ за м² в год" (23,622 rubles per m² per year). The listing is from the company "Chase - Продажа" (Chase - Sale), an agency with 2010 experience. A contact number "+7 981 666-23-79" is provided. A large photo shows the exterior of a modern building with a green facade and glass windows. Below the main photo are four smaller thumbnail images. The listing details include "508 м² Площадь" (508 m² Area), "1 из 2 Этаж" (1 of 2 Floors), "Свободно Помещение" (Free Room), and "С Класс" (C Class). The description at the bottom states: "ID 49067 Предлагаю в аренду торговое помещение площадью 508 м2, расположенное на первом этаже ОСЗ по Ясному проезду. Помещение в одном уровне, зальной планировки, два отдельных входа с зоной разгрузки, витринное остекление, отличные рекламные возможности. Все коммуникации в наличии, электричество 100 кВт. Высота потолков 4,2 м. С задней части помещения есть огороженный участок 6 м на 5 м (50 кв. м). В помещении 40 кв. м. Помещение 40-15 метровый".

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





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

← → ↻ 🏠 🔒 cian.ru/rent/commercial/229270159/ 🔍 ☆ 📱 14 ⚙️ 📺 24 🌐 🌐 🌐

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 📧 ⚠️ Пожаловаться



📷 4 фото

**508 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 2**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**С**  
Класс

ID 49067 Предлагаю в аренду торговое помещение площадью 508 м2, расположенное на первом этаже ОСЗ по Ясному проезду. Помещение в одном уровне, зальной планировки, два отдельных входа с зоной разгрузки, витринное остекление, отличные рекламные возможности. Все коммуникации в наличии, электричество 100 кВт. Высота потолков 4,2 м. С задней части помещения есть огороженный участок 6 соток (можно парковать 5-10 автомобилей), аренда у города на 49 лет. Парковка на 10 -15 автомобилей непосредственно у входа в здание. Огромный пешеходный трафик! Жилые массивы, рядом остановки общественного транспорта.


😊 [Отзыв о сайте](#) Узнайте больше

**999 998 ₺/мес.** ▾

23 622 ₺ за м<sup>2</sup> в год  
 📧 [Следить за изменением цены](#)  
 УСН; без комиссии

PRO


**Chase - Продажа**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
[Еще 2932 объекта](#)



**+7 981 666-23-79**

📞 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

 **Юлия Хакунова**  
 Нет отзывов

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




Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Торговая площадь, 350 м²" (Commercial area, 350 m²). The location is "Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, проезд Дежнева, 29К1" (Moscow, SVAO, Southern Medvedkovo, Dezhnevsky Prospekt, 29K1). The listing is categorized as "Отрадное" (Otradnoye). The price is listed as "700 000 руб./мес." (700,000 rub./month). The listing includes a large photo of a modern multi-story building and a row of smaller interior photos. The listing is from the agency "Gladston". The contact number is "+7 983 666-05-21". There are buttons for "В избранное" (Add to favorites), "Пожаловаться" (Report), "Следить за изменением цены" (Track price changes), and "Написать сообщение" (Write message).


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

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

← → ↻ 🏠 🔒 cian.ru/rent/commercial/229013007/ 🔍 ☆ 📱 📺 📧 🌐 🌐 🌐



📷 14 фото



**700 000 ₹/мес.** ▾  
24 000 ₹ за м² в год

PRO  
**Gladston**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
[Еще 4010 объектов](#)

**+7 983 666-05-21**

📞 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

**350 м²**  
Площадь

**1 из 16**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Предложение в аренду 19836.

Аренда помещения на проезде Дежнёва СВАО г.Москвы.  
 . Объект расположен на первом этаже жилого здания. Пешая доступность станции метро "Отрадное".  
 Первая линия домов. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Густонаселенный жилой массив с развитой инфраструктурой. Высокий рекламный потенциал, витрины. Общая площадь - 350 кв.м.  
 Отдельный вход, зона разгрузки. Место на фасаде здания для размещения фирменной вывески - расходы на согласование и согласование данных вывесок осуществляется Арендатором. Возможность сдачи части арендуемого помещения в субаренду.  
 . Обеспечительный платеж равен одному месяцу аренды. Долгосрочный договор аренды. Каникулы на период ремонта - возможны. Ежемесячные коммунальные платежи по счетчикам. Точки подключения к коммунальным сетям: вода, канализация, вентиляция, отопление  
 . до границ помещения.

Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы. Проходное и проездное место.

Без комиссии.

👤 [Отзыв о сайте](#)

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

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


← → ↻ 🏠 🔒 cian.ru/rent/commercial/229921736/ 🔍 ☆ 📱 📺 📧 🌐 🌐 🌐

## Торговая площадь, 332,6 м<sup>2</sup>


Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Менжинского, 23К1 [На карте](#)

📍 Бабушкинская

❤ В избранное 🔄 📄 📧 📧 📧 ⚠ Пожаловаться



📷 8 фото



**332,6 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 1**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Лот 6858.

Предлагается в аренду помещение свободного назначения общей площадью - 332,6 кв.м., деление площади возможно, СВАО в 250 метрах от станции метро "Бабушкинская". Помещение расположено в ОСЗ, 1 линия домов, большие окна, отдельный вход, напротив автобусная остановка, пешеходный переход.

👤 Отзыв о сайте

**800 000 ₺/мес.** ▾

28 864 ₺ за м<sup>2</sup> в год

✓ PRO

**S5D**  
Агентство недвижимости  
[Еще 650 объектов](#)

**+7 983 666-53-47**

📧 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

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

## 8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

279

## Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

280



3. города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.;
5. усредненные данные по всем городам России.

В таблицах 110 - 111 приведены значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов. В таблицах 112 - 116 матрицы с коэффициентами по группам городов.

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

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

**Зависимости**

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

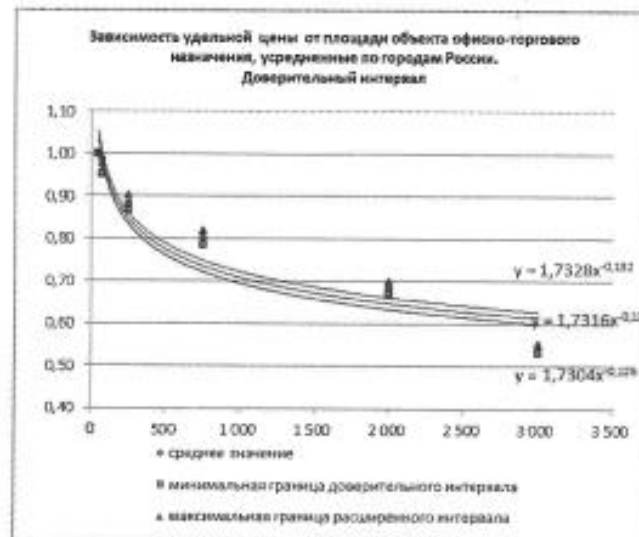


Рис. 48<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%	16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%	16,0%
19	Нижний Новгород	10,8%	6,1%	15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%	15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%	15,6%
22	Воронеж	13,1%	8,4%	17,7%

39

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 61

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,75	0,86
2	Тамбов	0,79	0,74	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,82	0,76	0,87
6	Нальчик	0,80	0,77	0,83
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,80	0,76	0,85
9	Краснодар	0,79	0,73	0,85

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 62

Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,74	0,86
2	Тамбов	0,80	0,75	0,85
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,81	0,75	0,86
6	Нальчик	0,80	0,78	0,83
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,80	0,75	0,86
9	Краснодар	0,80	0,74	0,86

150

**Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)**

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-4.38	-3 — 0	33

**Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)**

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-8.07	-6 — -3	29

**Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)**

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-11.23	-16 — -13	28

**Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)**

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-14.36	-18 — -14	28

### 3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 14

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,4%	25,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	12,8%	26,1%



площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также

## Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.01.2020 года

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

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

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

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

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

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

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

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

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2019 года

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Страница: 0...9  
1 | 2

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

Облигация, выпуск	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день			Дата торгов
			пок	подя	цена	изм	отко	мин	макс	средн	полл	средн	сдел	цен бум	RUB	
<a href="#">ОФЗ-26230-ПД</a>	16.03.2039	В обращении	109.07	109.1	109.07	-0.93	109.855	108.998	109.891	109.332	6.95	6.93	274	106949	117 095 772	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-46020-АД</a>	06.02.2036	В обращении	100.302	100.5	100.5	-0.25	100.542	100.1	101.397	100.505	6.96	6.96	173	104254	104 779 932	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-29010-ПК</a>	06.12.2034	В обращении	111.327	111.799	111.799	-0.12	112.3	111.326	112.3	111.61	7.22	7.25	248	5499	6 142 639	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26225-ПД</a>	10.05.2034	В обращении	104.013	104.205	104.011	-0.96	105.129	104.004	105.205	104.22	6.92	6.89	315	874553	911 460 246	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26221-ПД</a>	23.03.2033	В обращении	108.086	108.087	108.086	-0.66	108.513	107.766	108.939	108.252	6.87	6.85	262	41081	44 422 442	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-29009-ПК</a>	05.05.2032	В обращении	111.71	111.726	111.726	+0.23	111.731	111.49	111.85	111.61	7.23	7.24	164	7018	7 839 208	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26218-ПД</a>	17.09.2031	В обращении	113.813	114.115	114.115	-0.88	114.415	113.812	114.945	114.227	6.82	6.81	266	27851	31 813 230	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26228-ПД</a>	10.04.2030	В обращении	107.005	107.139	107.139	-0.70	107.919	107.005	107.919	107.171	6.77	6.77	172	4037609	4 328 035 242	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-29008-ПК</a>	03.10.2029	В обращении	110	110.199	110	-0.40	110.4	109.5	110.7	109.98	7.26	7.26	152	4288	4 715 932	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-46012-АД</a>	05.09.2029	В обращении	112.129	142												15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26224-ПД</a>	23.05.2029	В обращении	101.521	102	101.51	-1.11	102.499	101.5	102.5	101.761	6.79	6.75	179	66910	68 088 160	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-52002-ИН</a>	02.02.2028	В обращении	96.953	97.197	97.197	-0.25	97.187	96.905	98.144	97.143	2.92	2.93	60	562955	589 601 657	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26212-ПД</a>	19.01.2028	В обращении	102.815	102.825	102.815	-0.61	103.215	102.741	103.507	102.995	6.69	6.66	231	48417	49 866 915	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26232-ПД</a>	06.10.2027	В обращении	97.01	97.25	97.255	-0.44	97.858	96.888	97.858	97.336	6.57	6.56	390	90171	87 768 817	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-29007-ПК</a>	03.03.2027	В обращении	105.402	105.42	105.401	-0.38	105.989	105.401	105.997	105.61	6.76	6.72	62	675	713 613	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26207-ПД</a>	03.02.2027	В обращении	109	109.089	109	-0.61	109.793	108.802	109.793	109.088	6.6	6.58	237	127383	138 959 852	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26226-ПД</a>	07.10.2026	В обращении	107.504	107.512	107.353	-0.68	108.001	107.353	108.2	108.06	6.65	6.51	123	4805	5 177 060	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26219-ПД</a>	16.09.2026	В обращении	106.54	106.767	106.54	-0.46	107.238	106.462	107.238	106.716	6.59	6.56	358	5517	5 887 539	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-46023-АД</a>	23.07.2026	В обращении	105.11	107	107	+0.50	105.06	105.06	107.16	107.027	5.86	5.85	6	29	18 623	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26229-ПД</a>	12.11.2025	В обращении	103.156	103.299	103.25	-0.32	103.688	103.12	103.688	103.227	6.55	6.55	97	1590939	1 642 281 121	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-46011-АД</a>	20.08.2025	В обращении	123.324	139.999	140	+19.99	150.497	123.228	150.498	145.721			6	10	14 572	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-29006-ПК</a>	29.01.2025	В обращении	104.75	104.8	104.75	-0.05	104.634	104.516	104.877	104.612	6.68	6.72	295	1661811	1 738 447 391	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26222-ПД</a>	16.10.2024	В обращении	103.002	103.1	103.002	-0.21	103.248	102.875	103.249	103.073	6.42	6.4	143	693817	715 136 572	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26227-ПД</a>	17.07.2024	В обращении	103.9	104.277	104	+0.06	104.386	103.8	104.386	104.002	6.41	6.41	52	397099	412 989 902	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-24021-ПК</a>	24.04.2024	В обращении	100.453	100.79	100.788	+0.44	100.789	100.45	100.79	100.468			6	148	148 693	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-26223-ПД</a>	28.02.2024	В обращении	100.636	100.8	100.8	-0.13	101.197	100.535	101.197	100.7	6.36	6.39	384	11081	11 158 563	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-25084-ПД</a>	04.10.2023	В обращении	97.205	97.299	97.205	-0.20	97.45	97.2	97.45	97.323	6.3	6.26	162	4076	3 966 864	15.04.2020
<a href="#">ОФЗ-52001-ИН</a>	16.08.2023	В обращении	98.502	98.693	98.693	+0.04	99.302	98.1	99.302	98.285	2.93	3.07	56	1763	2 112 851	15.04.2020

10	административного и вспомогательного назначения, расположенные на территории объектов инженерных коммуникаций, продаваемые совместно)	6	13	9	7	9	11
<b>Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года</b>							
11	<b>Производственные комплексы</b> (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13	9	13	16
12	<b>Сельскохозяйственные комплексы</b> (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	26	18	13	19	22
Объекты общественного назначения							
13	<b>Административные (офисные)</b> помещения и здания	3	10	6	4	6	7
14	<b>Кommunально-бытовые</b> здания и помещения	3	12	7	5	7	9
15	<b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	14	9	7	9	11
16	<b>Торговые и развлекательные</b> здания и помещения (капитальные)	3	10	6	4	6	7
17	<b>Общественного питания</b> (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	11	7	5	7	9
18	<b>Гостиницы, отели</b> (капитальные здания) в городской застройке	5	12	8	6	8	10
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6	4	6	7
20	<b>Базы отдыха, санатории</b>	5	12	8	6	8	10
21	<b>Автосалоны</b> (капитальные здания)	5	9	7	5	7	9
22	<b>Автосервисные и авторемонтные</b> здания и помещения	3	8	5	4	5	6
Вспомогательные здания							
23	<b>Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни</b> и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

## Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
  - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель: