

16 октября 2020 г.

Отчет об оценке №20201016-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 16 октября 2020 г.





Конфиденциально

16 октября 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 №6 от 05 октября 2020 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 16 октября 2020 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 16 октября 2020 г., составила:

308 096 000 (Триста восемь миллионов девяносто шесть тысяч) рублей, без НДС, округленно.



С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



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



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 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
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ 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
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Общая долевая собственность
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Аренда▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, Объект оценки рассматривается без учета ограничений (обременений) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ 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



Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 16 октября 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку▶ Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости▶ Оценка проводится исходя из предположения, что объекты на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т. ч. договорами найма, залога и т.п.)



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее – МСО)



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	15
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



- ▶ 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 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 справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке. При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете от оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение 6 месяцев

Передан через Диадок 16.10.2020 12:47 GMT+03:00
c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 11 из 112

Financial
Consulting
Group



	стр.		стр.
Общая информация	1	Приложения	58
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке			
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14		
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56		



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. Триоцк, 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
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19, выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	16
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



<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 №6 от 05 октября 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 №20201016-1 от 16 октября 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>▶ 16 октября 2020 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 15 октября 2020 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>▶ 345 733 000 рублей, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 270 458 000 рублей, без НДС</p>
<p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</p>	<p>▶ 308 096 000 (Триста восемь миллионов девяносто шесть тысяч) 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»



Ситников А. Д.

Оценщик

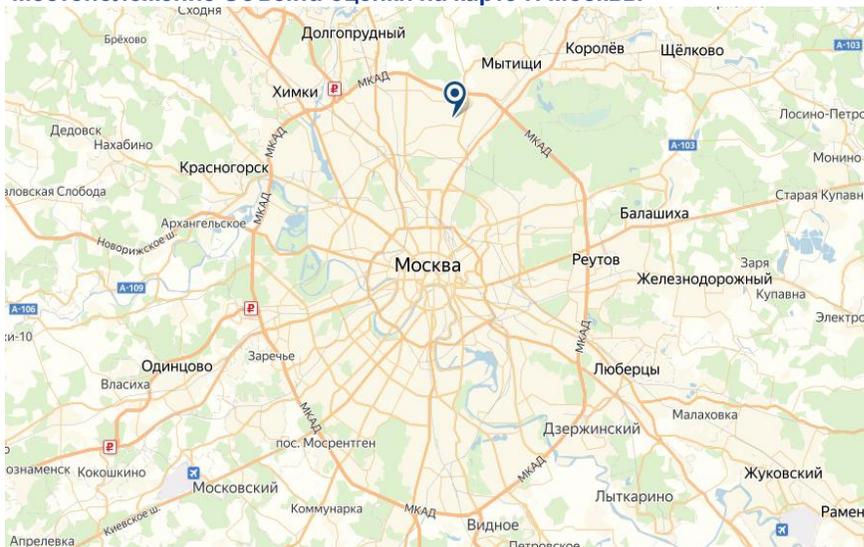
Ситников А. Д.



	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	56
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	58
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	19		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34		

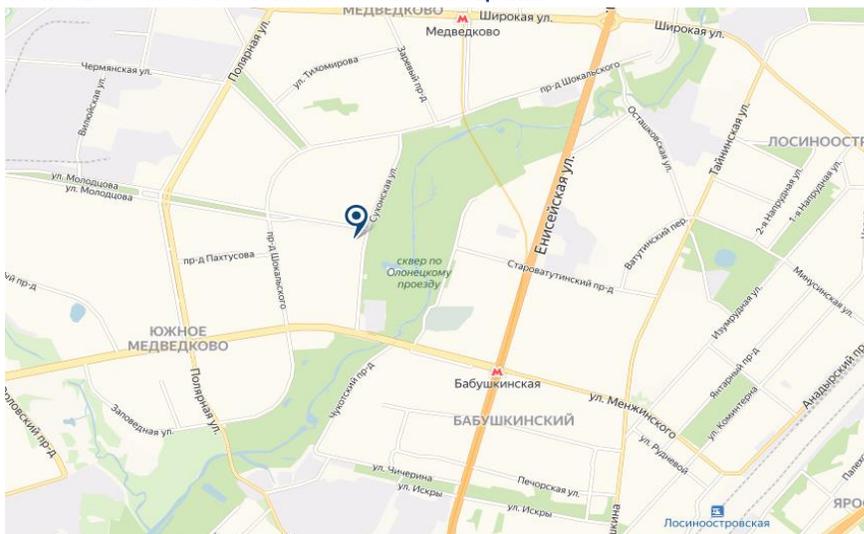


Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

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

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

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

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
c3682a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 19 из 112

Financial
Consulting
Group



Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Характеристика

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещения: пристроенное к жилому дому помещение формата street retail, общей площадью 2 926,8 кв. м, высота потолков от 2,17 м до 3,20 м, планировка помещений: смешанная, состояние отделки: стандартная отделка в среднем состоянии
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве помещения свободного назначения: по данным визуального осмотра, выявлено, что помещение занимают несколько арендаторов: продуктовый магазин, магазин компьютерной и оргтехники, зоомагазин, 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.
Общая информация	1		
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	32
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18	Приложения	58
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	23		
▶ Краткая характеристика г. Москвы	26		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	27		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы	29		



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*	4,5%	3,5%	4,2%	3,9%	3,6%	3,9%
Индекс цен производителей*	2,0%	1,4%	13,4%	5,4%	5,3%	4,9%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	-	2,7%	6,0%	6,0%	6,0%

Источник: The Economist Intelligence Unit

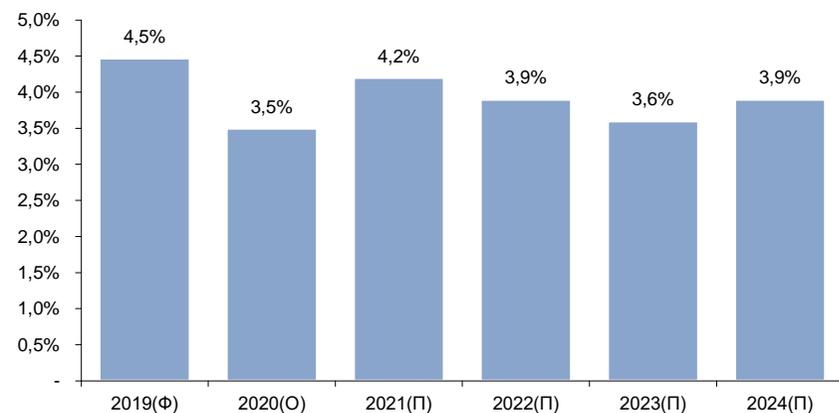
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП. Падение сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле. Снижение ВВП по итогам 8 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,6% г/г. Поддержку восстановлению оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве
- Согласно данным ЦБ РФ, в мае российская экономика прошла нижнюю точку спада, связанного с негативными последствиями пандемии. На фоне снятия части ограничений восстановительный рост в ряде отраслей начался уже в мае, однако спад в нефтяном комплексе перевесил эффект от этого роста на экономику в целом. Судя по опережающим показателям, в июне темпы восстановительного экономического роста ускорились, особенно в сфере услуг и розничной торговле
- В исследовании ЦБ отмечают, вторичные эффекты от полной или частичной остановки бизнеса и падения конечного спроса еще расширяются на смежные отрасли через производственные цепочки. Долгосрочные изменения структуры спроса сдерживают производственный потенциал, прежде всего в сфере услуг и малого и среднего предпринимательства (МСП). Поддерживается пониженный уровень добычи и переработки в нефтяном комплексе. В целом это делает процесс дальнейшего восстановления постепенным, длительным и неравномерным в разных отраслях экономики. В результате сохраняющегося пониженного спроса дезинфляционные тенденции будут превалировать
- В обзоре деловой активности МЭР отмечается, что в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе ускорилось – до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле. Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в августе составило -4,1% г/г после -3,3% г/г в июле, при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос. В строительном секторе в августе объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне–июле

- Снижение добычи полезных ископаемых в августе замедлилось (до -11,8% г/г по сравнению с -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+ с 1 августа. В этих условиях также наблюдалось улучшение показателей смежных отраслей: так, сокращение грузооборота транспорта в августе замедлилось до -5,2% г/г с -8,3% г/г месяцем ранее, преимущественно за счет трубопроводного и железнодорожного транспорта
- Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в августе вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле) за счет высоких показателей сбора зерновых и зернобобовых культур, а также сохранения позитивной динамики в животноводстве
- Оборот платных услуг населению в августе оставался существенно ниже уровней прошлого года, при этом восстановление продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее)
- Согласно данным Банка России, в августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России
- Таким образом, в материалах ЦБ РФ отмечают, что вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения
- По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04 % (в июле – рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA (0,38% м/м SA в июле)
- Как отмечают аналитики МЭР, Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне

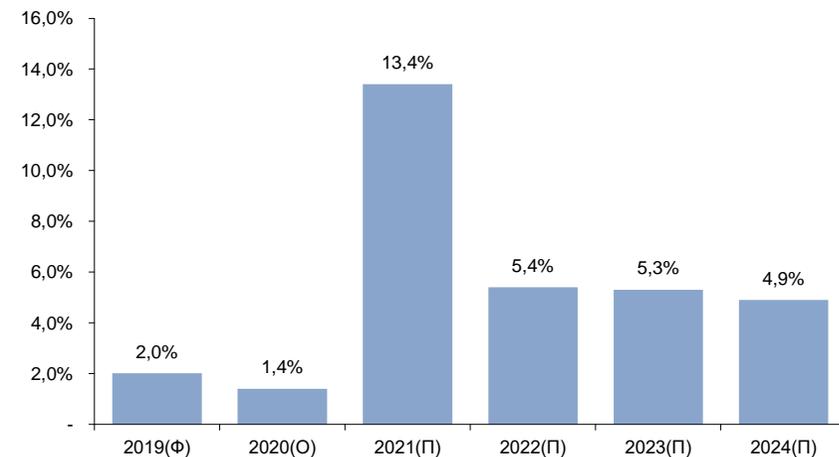


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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

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



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

Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным Банка России, во втором полугодии 2020 г. в целом рост потребительских цен с поправкой на сезонность может оказаться близким к уровню, который необходим для стабилизации инфляции на уровне цели. При этом августовское ослабление рубля может поддержать повышенный рост цен на потребительские товары, спрос на которые устойчив. Показатель годовой инфляции приблизится к 4% из-за низких темпов роста цен во втором полугодии прошлого года
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2020 г. составит 3,5%, в 2021 г. – 4,2%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-августе 2020 года профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составил 23,3 млрд долларов США, что меньше половины показателя аналогичного периода прошлого года (49 млрд долларов США). Такая динамика сформировалась вследствие сжатия положительного сальдо внешней торговли товарами за счет заметного падения объема экспорта на фоне неблагоприятной международной конъюнктуры при значительно менее существенном снижении объема товарного импорта. Отрицательный вклад баланса услуг и инвестиционных доходов в результирующий показатель сальдо счета текущих операций уменьшился до минимума
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора составило 34,8 млрд долларов США против 20,0 млрд долларов США годом ранее. Решающим стало интенсивное снижение обязательств банков и прочих секторов перед нерезидентами
- ▶ Международные резервы сократились на 8,6 млрд долларов США за счет операций по погашению суверенного внешнего долга и нетто-продажи иностранной валюты Банком России на внутреннем валютном рынке
- ▶ Совет директоров Банка России 19 июня 2020 г. принял решение снизить ключевую ставку на 100 б. п., до 4,50% годовых. Дезинфляционные факторы действуют сильнее, чем ожидалось ранее, в связи с большей длительностью ограничительных мер в России и в мире. Затем, 28 июля ключевую ставку опустили еще на 25 б. п. до 4,25%. Банк России также пересмотрел вниз оцениваемый диапазон значений реальной нейтральной ключевой ставки — с 2—3% до 1—2% годовых. Это соответствует номинальной нейтральной процентной ставке 5—6% годовых с учетом цели по инфляции – вблизи 4%. Уточнение диапазона нейтральной ставки связано как с более низкими процентными ставками в мировой экономике, так и со снижением страновой премии за риск для России

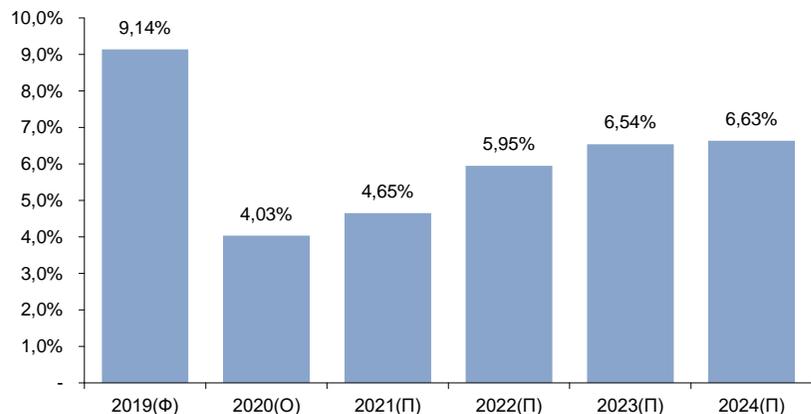
Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 24 из 112

Financial
Consulting
Group

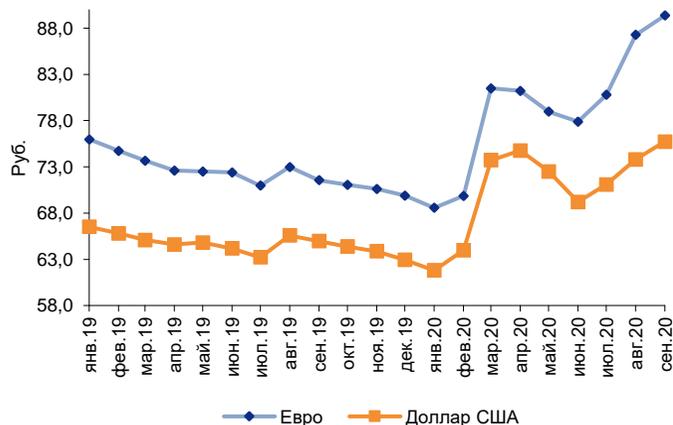


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2019 - 3 кв. 2020 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам Росстата, В августе на рынке труда продолжилась стабилизация ситуации. Рост уровня безработицы в августе замедлился – до 6,4% от рабочей силы с 6,3% в июле (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA3 и 6,4% SA в августе и июле соответственно). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 149,2 тыс. человек (+3,1% м/м SA). Снижение численности занятого населения с исключением сезонного фактора составило -117,2 тыс. человек (-0,2% м/м SA) после -85,9 тыс. человек в июле. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 32,0 тыс. человек (0,0% м/м SA)
- ▶ Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в августе вышло на уровень аналогичного месяца прошлого года после сокращения в апреле–июле
- ▶ Согласно отчету МЭР о деловой активности за август 2020 г., июльская статистика по реальным заработным платам оказалась лучше ожиданий, несмотря на повышенные уровни общей и регистрируемой безработицы. Рост заработных плат в номинальном выражении ускорился до 5,7% г/г после 3,8% г/г в июне, в реальном выражении – до 2,3% г/г (0,6% г/г в июне)

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, курс рубля с начала июня снизился по отношению к доллару США на 3,2 %. К ожиданиям значительного увеличения объема предложения добавились риски введения дополнительных внешних финансовых ограничений. Тем не менее, к концу июля по сравнению с 24 апреля рубль укрепился к доллару США на 4,2% при росте других валют СФР на 6,4% и цен на нефть почти в 2 раза. Меньший рост курса рубля по сравнению с другими валютами СФР объяснялся его ослаблением в июле, которое могло быть связано с конвертацией дивидендов и продажей ОФЗ со стороны иностранных инвесторов из-за возросших геополитических рисков
- ▶ Средний номинальный курс доллара к рублю в августе 2020 г. составил 73,79 руб. против 71,09 руб. в июле 2020 г. Средний номинальный курс евро к рублю в августе 2020 г. составил 87,28 руб. против 80,79 руб. в прошлом месяце
- ▶ По состоянию на 02 октября 2020 г. курс доллара составил 77,2774 руб./долл., а курс евро – 90,7237 руб./евро

В августе 2020 г. наблюдается продолжение восстановления деловой активности в России и по всему миру в связи со смягчением ограничительных мер, принятых в связи с глобальной пандемией. Как ожидают аналитики Банка России, инфляционное давление в течение года будет оставаться сдержанным в условиях слабого спроса и постепенного восстановления предложения. На прогнозном горизонте 2020 г. Основное дезинфляционное давление будет происходить от реализовавшегося шока внутреннего спроса и сформировавшегося отрицательного разрыва выпуска. С учетом этого Банк России полагает, что по итогам 2020 г. темп роста цен сложится в диапазоне 3,7–4,2%

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
с36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 25 из 112

Financial
Consulting
Group



Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 562 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

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 26 из 112

Financial
Consulting
Group



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Ценообразующие факторы

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. 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">• Обременение объекта договорами аренды• Сервитуты и общественные обременения• Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none">• Льготное кредитование продавцом покупателя• Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	<ul style="list-style-type: none">• Наличие финансового давления на сделку• Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой• Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none">• Изменение цен во времени• Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	<ul style="list-style-type: none">• Престижность района• Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения• Доступность объекта (транспортная и пешеходная)• Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none">• Характеристика земельного участка• Размеры и материалы строений• Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none">• Состояние окружающей застройки• Возможность ресурсосбережения• Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none">• Обеспеченность связью и коммунальными услугами• Наличие парковки и (или) гаража• Состояние системы безопасности• Наличие оборудования для бизнеса

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

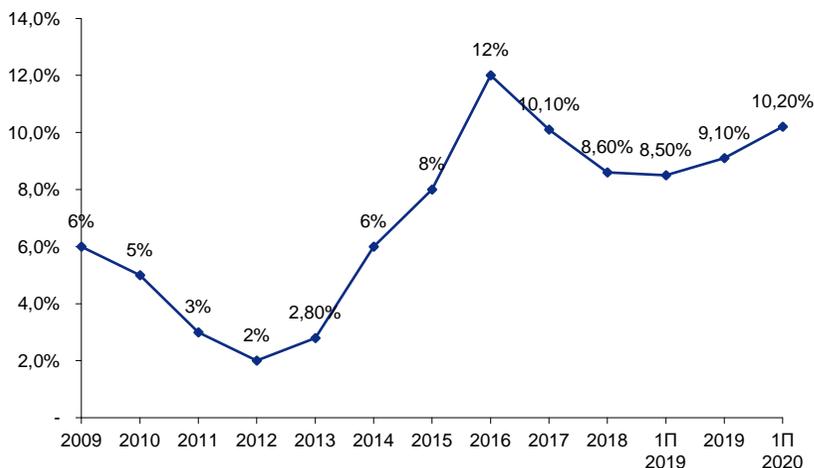


Основные показатели рынка торговых площадей в 1 кв. 2020 г.

Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈1470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0-120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000-20 000
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

Источник: Knight Frank Research, 1 кв. 2020, анализ Исполнителя

Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

Анализ рынка торговых помещений г. Москвы

Предложение

- ▶ По данным Knight Frank, ключевыми событиями рынка ритейла стали:
 - В 1 кв. 2020 г. на московском рынке торговой недвижимости были введены в эксплуатацию два торговых центра: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м)
 - По итогам 1 кв. 2020 г. вакантность в ТЦ столицы составляет 6,5%, что на 0,5 п. п. ниже, чем в аналогичном квартале прошлого года
 - Наблюдается низкая активность со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 4 новых бренда, в аналогичном периоде 2019 г. – 5 брендов
 - Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за 1 кв. и в целом остались на прежнем уровне
- ▶ Уровень вакансии в торговых центрах Москвы за 1 кв. 2020 г. существенно не изменился и составил 6,5%, что на 0,5 п.п. ниже показателя 1 кв. 2019 г. и на 0,4 п.п. выше итогового показателя прошлого года. В расчете вакансии не учитывался ТЦ «Остров Мечты», т.к. на момент исследования объект не осуществлял работу. В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта
- ▶ Согласно исследованию Colliers International, во 2 кв. 2020 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами «Столица» (GLA 8,5 тыс. кв.м), The Outlet Moscow (GLA 19,7 тыс. кв. м) и Kvartal West (GLA 66,0 тыс. кв. м). Всего по итогам 1 пол. 2020 г. было введено четыре торговых объекта с суммарной арендопригодной площадью 284,2 тыс. кв. м. Это самый высокий показатель ввода за 6 мес. 2020 г. за последние 5 лет. Общий объем торговых площадей, введенный в 1 пол. 2020 г., составил больше половины (61,1%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2020 г.
- ▶ По результатам 1 пол. общее предложение торговых площадей в Москве составило 7 645 тыс. кв. м — таким образом, на 1 000 жителей приходится 603 кв. м торговых площадей
- ▶ По данным CBRE, объем нового ввода по итогам 2020 г. может составить 360 тыс. кв. м. Сроки открытия крупных объектов девелоперами по-прежнему не переносились на 2021 г.
- ▶ Наиболее обеспеченным торговыми площадями округом Москвы остается Новомосковский, в первую очередь в силу низкой плотности населения (1 247 кв. м на 1 000 человек), наименее — Восточный (115 кв. м на 1 000 человек). Наибольший прирост обеспеченности за 1 пол. 2020 г. наблюдался в Южном (+17,0%), Западном (+10,5%) и Новомосковском (+2,5%) округах
- ▶ С точки зрения географического распределения наибольшая доля арендопригодной площади по объектам, запланированным к открытию в 2020 г., находится в ЮАО (49,5%), ВАО (16,6%) и ЗАО (15,8%), наименьшая — в САО (3,1%) и ЮВАО (1,5%)
- ▶ На фоне ввода в эксплуатацию рекордного объема торговых площадей и снижения спроса уровень вакантности в торговых центрах Москвы в 1 пол. 2020 г., рассчитанный на основе фактически открытых магазинов, возросло 10,2%

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 29 из 112

Financial
Consulting
Group



Условия аренды в торговых центрах Москвы			
Профиль арендатора	Мин. базовая арендная ставка, руб./кв. м/год	Макс. базовая арендная ставка, руб./кв. м/год	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 кв. м)	4 500	10 000	1,5-4
DIY (> 5 000 кв. м)	3 000	9 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	12 000	23 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000	35 000	6-8
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	6 000	10 000	10-12
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	8 000	20 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000	12 000	6-8
Детские тов. (1 200-2 000 кв. м)	6 000	16 000	7-9
<i>Операторы торговой галереи:</i>			
Якоря > 1 000 кв. м	-	12 000	4-12
Мини-якоря 700-1 000	-	14 000	6-12
Мини-якоря 500-700	-	16 000	6-12
300-500	-	25 000	5-12
150-300	8 000	18 000	6-14
100-150	16 000	36 000	10-14
50-100	25 000	80 000	12-14
0-50	45 000	120 000	12-14
<i>Досуговые концепции:</i>			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000	8 000	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	-	6 000	8-12
<i>Общественное питание:</i>			
Food-court	45 000	150 000	12-15
Кафе	15 000	90 000	12-15
Рестораны	-	25 000	10-15

Источник: Knight Frank Research

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

Спрос

- ▶ По данным компании Colliers International в первые 6 месяцев 2020 г. на московский рынок вышло 12 новых международных брендов, большая часть открытий представлена в формате корнеров в ЦУМе. Среди последних открытий можно выделить датский мебельный магазин JYSK в ТДК «Тройка», бренды одежды и аксессуаров Casablanca. Low Classic и Gu De в ТД «ЦУМ»
- ▶ Большинство ритейлеров со 2 кв. предпринимали активные меры по сокращению расходов: вели переговоры по достижению оптимальных для себя условий аренды, корректировали выбор поставщиков, снижали затраты на рекламу, оптимизировали число магазинов и расширяли использование онлайн-каналов торговли. Оптимизационные меры в первую очередь принимались на фоне сокращения спроса на товары, которые покупатели не рассматривали как необходимые. В частности, одним из таких пострадавших сегментов стали ювелирные изделия — ряд ритейлеров и производителей, в том числе компании «Адамас», «Московский ювелирный завод» и «585», заявили о сокращении числа магазинов и оптимизации сетей
- ▶ Сегмент общественного питания также пострадал в период ограничительных мер из-за невозможности осуществлять полноценную деятельность (заведения работали только навынос). На помощь ресторанам и кафе пришли как крупные операторы онлайн-доставок еды (Delivery Club и «Яндекс.Еда»), так и продуктовые ритейлеры. Совместными усилиями фуд-ритейлеры «ВкусВилл», «Перекресток» и «Лента» объединились с ресторанами и кафе — теперь на прилавках магазинов появилась готовая продукция заведений, таких как «АндерСон», рестораны сети Novikov Group, Oisii, «Рецептор», «Шоколадница» и др.
- ▶ В период вынужденной цифровизации многие недовольственные ритейлеры начали осваивать продуктовые категории. Так, в ассортименте многих онлайн-магазинов и маркетплейсов (к примеру, Lamoda, OZON, «Ситилинк» и «Позитроника») появились или существенно были расширены линейки продуктов питания и хозяйственных товаров. Некоторые ритейлеры начали организовывать доставку товаров прямо со складов, минуя магазины
- ▶ В среднесрочной перспективе ожидается увеличение продаж напрямую со склада покупателя и появление новых решений для реализации этой модели продаж. Помимо этого, ритейлеры начали активно сотрудничать с другими категориями арендаторов, которые могут быть не взаимодополняющими

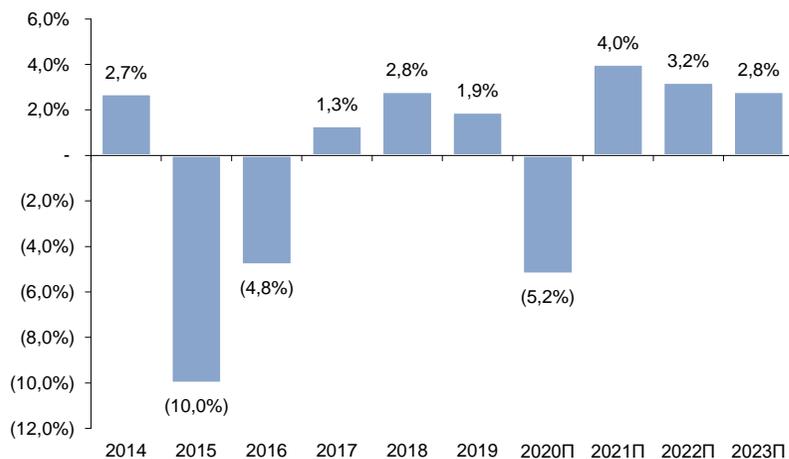
Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 30 из 112

Financial
Consulting
Group



Оборот розничной торговли по РФ



Источник: Cushman & Wakefield, анализ Исполнителя

- ▶ К примеру, розничная сеть DNS, один из крупнейших продавцов электроники и бытовой техники в России, объявила о соглашении с X5 Retail Group: дочерняя структура компании 5Post начала доставлять заказы из интернет-магазина DNS в собственные постаматы, расположенные в магазинах «Пятерочка». Помимо DNS, компания X5 Retail Group объявила о запуске сервиса доставки интернет-заказов из «М.Видео» и «Эльдорадо». На первом этапе проект реализован в Москве и Подмосковье, где заказы доставляются более из чем 2 000 пунктов выдачи и постаматов в магазинах торговых сети «Пятерочка»

Прогноз

- ▶ Согласно прогнозу компании Colliers International, во 2 пол. 2020 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет еще порядка 180,6 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости в 2020 г. станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТПЦ «Щелковский», ТЦ «Сказка») и МФК (ТДК «Смоленский Пассаж», 2-я очередь)
- ▶ Качественные, востребованные торговые центры могут подойти к концу года с нулевой вакансией, проведя за этот период ротацию 10-15% арендаторов. В объектах же, которые испытывали сложности еще до ситуации с пандемией, показатель вакантности может увеличиться на 25-30%, и управляющей компании понадобится целый комплекс мер, чтобы восстановить позиции торгового центра на рынке
- ▶ Аналитики Colliers International ожидают, что, как и в предыдущие кризисные периоды, текущая ситуация скажется на скорости реализации новых торговых центров в регионе — возможно, новые проекты, находящиеся на стадии разработки, будут поставлены на паузу до стабилизации ситуации и понимания ожиданий по доходности проектов и скорости восстановления потребительского рынка
- ▶ Постепенное улучшение экономической ситуации даст новый толчок для выхода новых брендов на российский рынок в форматах монобрендовых магазинов и развития уже присутствующих сетевых ритейлеров в различных новых концепциях. Тем не менее не стоит ожидать агрессивной экспансии ритейлеров, наблюдавшейся в докризисное время. Ослабление ограничений в середине II квартала и резкое снижение процентных ставок в июне, не повлияв на курс рубля, укрепили надежды на восстановление роста ВВП чуть более чем на 3% в 2021 г., по прогнозам Oxford Economics
- ▶ В исследовании Cushman & Wakefield отмечается, что потребительский рынок - один из наиболее пострадавших секторов экономики. Потребительский рынок, который был под давлением уже задолго до пандемии, усилит свое падение. В 2020 г. оборот розничной торговли сократится на 5,2%. Несмотря на значительный рост в 2021 году, к уровню 2019 года и реальному росту рынок вернется только в 2022 г. Финансовые ресурсы потребителей ограничены - реальная заработная плата и располагаемые доходы населения в этом году будут находиться в отрицательной зоне (-3,9% и -3,8% соответственно)



Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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 (1/2)

Предложения о продаже ПСН

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление
Тайнинская улица, 20	747,0	48 000 000	64 257	https://www.cian.ru/sale/commercial/241847447
Белозерская улица, 17Г	697,0	45 000 000	64 562	https://www.cian.ru/sale/commercial/234237177
Яхромская улица, 2	710,0	60 000 000	84 507	https://www.cian.ru/sale/commercial/236543348
Локомотивный проезд, 19	2 525,0	220 000 000	87 129	https://www.cian.ru/sale/commercial/210270477
Наримановская улица, 22К1	1 130,2	100 000 000	88 480	https://www.cian.ru/sale/commercial/241828936
Ясный проезд, 19С2	1 464,0	144 000 000	98 361	https://www.cian.ru/sale/commercial/162096703
Погонный проезд, 7А	2 000,0	200 000 000	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/223017472
Дмитровское шоссе, 81	2 928,1	307 000 000	104 846	https://www.cian.ru/sale/commercial/240818788
Будайский проезд, 7К1	754,0	85 000 000	112 732	https://www.cian.ru/sale/commercial/242050291
Наримановская улица, 8	514,0	61 000 000	118 677	https://www.cian.ru/sale/commercial/218433276
Путевой проезд, 34А	540,0	69 500 000	128 704	https://www.cian.ru/sale/commercial/168315126
Дубнинская улица, 40АК1	3 500,0	455 000 000	130 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/242506202
Большая Марфинская улица, 4к7	644,0	86 900 000	134 938	https://www.cian.ru/sale/commercial/239099355
Дмитровское шоссе, 46К1	540,7	73 000 000	135 010	https://www.cian.ru/sale/commercial/218778289
Путевой проезд, 34А	970,0	139 000 000	143 299	https://www.cian.ru/sale/commercial/224325156
Нововладыкинский проезд, 1к3	542,2	78 727 440	145 200	https://www.cian.ru/sale/commercial/242425060
Дмитровское шоссе, 81	623,0	90 646 500	145 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/208748783
Дмитровское шоссе, 81	522,6	77 083 500	147 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/191218176
проспект Мира, 167	1 236,3	185 445 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/238188703
Сельскохозяйственная улица, 5	3 000,0	450 000 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/235116629
Ярославское шоссе, 67	947,0	150 000 000	158 395	https://www.cian.ru/sale/commercial/241426087
улица Космонавтов, 15	4 041,0	650 000 000	160 851	https://www.cian.ru/sale/commercial/241214421
Ясный проезд, 26К2	508,0	85 000 000	167 323	https://www.cian.ru/sale/commercial/235577959
Лазоревый проезд, 5к5	1 144,0	230 000 000	201 049	https://www.cian.ru/sale/commercial/240157398
улица Красная Сосна, 6к1	552,0	130 000 000	235 507	https://www.cian.ru/sale/commercial/239863571
Юрловский проезд, 5	1 025,0	299 000 000	291 707	https://www.cian.ru/sale/commercial/162452702
улица Менжинского, 23К1	862,0	294 000 000	341 067	https://www.cian.ru/sale/commercial/230844994
Енисейская улица, 22К2	577,4	200 000 000	346 380	https://www.cian.ru/sale/commercial/234370250
Ростокинская улица, 6	2 045,0	715 820 000	350 034	https://www.cian.ru/sale/commercial/237793176
Минимальное значение			64 257	
Максимальное значение			350 034	
Среднее значение			158 138	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
с36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 32 из 112

Financial

Consulting

Group



Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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 (2/2)

Предложения об аренде ПСН

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Ссылка на объявление
Алтуфьевское шоссе, 18А	848,0	1 526 000	21 594	https://www.cian.ru/rent/commercial/237347916
Алтуфьевское шоссе, 22Б	800,0	850 000	12 750	https://www.cian.ru/rent/commercial/240283791
Алтуфьевское шоссе, 50	317,0	449 084	17 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241633718
Ботаническая улица, 14	310,0	350 000	13 548	https://www.cian.ru/rent/commercial/238990044
Кольская улица, 2к4	331,0	515 000	18 671	https://www.cian.ru/rent/commercial/240665390
Лазоревый проезд, 1Ак2	352,0	700 000	23 864	https://www.cian.ru/rent/commercial/229921076
Лазоревый проезд, 5к5	1 144,0	2 200 000	23 077	https://www.cian.ru/rent/commercial/240157719
Лайф-Ботанический сад ЖК	380,0	700 340	22 116	https://www.cian.ru/rent/commercial/171804892
Нововладыкинский проезд, 1к1	469,6	743 500	18 999	https://www.cian.ru/rent/commercial/242565238
проезд Дежнева, 29К1	370,0	888 000	28 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/241649406
проезд Дежнева, 7	450,0	630 000	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/238607616
проспект Мира, 119С501	372,0	558 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/242210386
проспект Мира, 167	413,0	743 400	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/222550083
Сельскохозяйственная улица, 16АС2	577,8	693 360	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/242773594
Снежная улица, 13	427,6	550 000	15 435	https://www.cian.ru/rent/commercial/228936837
Сухонская улица, 1С2	536,0	1 100 000	24 627	https://www.cian.ru/rent/commercial/242434293
улица 1-я Леонова, 16	364,0	1 365 000	45 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/238902675
улица Вильгельма Пика, 14	2 206,0	3 309 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/238584328
улица Вильгельма Пика, 14	1 974,0	3 158 400	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/239646508
улица Менжинского, 23К1	332,0	800 000	28 916	https://www.cian.ru/rent/commercial/242306323
улица Менжинского, 38к2с2	311,4	950 000	36 609	https://www.cian.ru/rent/commercial/238710712
улица Плещеева, 32	379,0	379 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241649399
улица Плещеева, 4	600,0	1 080 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/144303156
Широкая улица, 30	395,0	601 618	18 277	https://www.cian.ru/rent/commercial/213222357
Янтарный проезд, 3	372,0	372 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/164269879
Ярославское шоссе, 27	740,0	740 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241388697
Ярославское шоссе, 2К2	400,0	2 800 000	84 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/232259699
Ярославское шоссе, 42	440,5	513 917	14 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/240567811
Ясный проезд, 7	400,0	800 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/240057420
Минимальное значение			12 000	
Максимальное значение			84 000	
Среднее значение			22 651	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 33 из 112

Financial

Consulting

Group



	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	56
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	58
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология оценки	35		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	39		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	40		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	47		



Общий подход к оценке

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

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

Подходы к оценке (ФСО №1)

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



Виды стоимости (135-ФЗ)

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

Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$P_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($P_{дев}$)

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00

3368128-9ced4a57-b660-3e881b2ccc5f9

Страница 37 из 112

Financial

Consulting

Group



Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

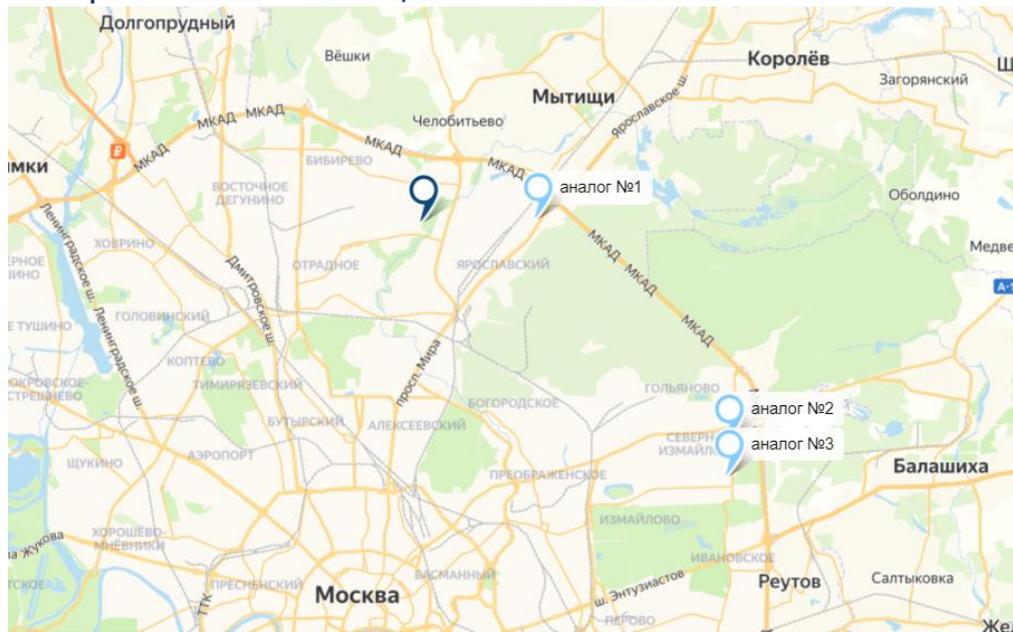
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

▶ Доходный подход

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



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

Объект оценки (б/н) : г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
Объект-аналог №1: г. Москва, Лосевская ул., 7
Объект-аналог №2: г. Москва, Сиреневый бул., 54
Объект-аналог №3: г. Москва, 15-я Парковая ул., 20

Определение справедливой стоимости Объекта оценки

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

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А	г. Москва, Лосевская ул., 7	г. Москва, Сиреневый бул., 54	г. Москва, 15-я Парковая ул., 20
Тип объекта	нежилое встроенно-пристроенное помещение (ПСН)	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь, кв. м	2 926,8	842,4	1 288,3	617,3
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Арендный бизнес	отсутствует	отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес
Линия застройки	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Этаж расположения	1-2 этажи, подвал	1-й этаж, подвал	1-й этаж, подвал	1-й этаж, подвал
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения	16.10.20	16.10.2020	16.10.2020	16.10.2020
Цена предложения, руб., с НДС		123 000 000	300 000 000	119 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		146 011	232 865	192 775
Контакты		7 901 221-01-91	7 901 221-01-91	7 981 666-14-22, 7 983 666-10-50
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/242334935/	https://www.cian.ru/sale/commercial/242437003/	https://www.cian.ru/sale/commercial/205217646/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		146 011	232 865	192 775
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		146 011	232 865	192 775
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		146 011	232 865	192 775
Особые условия	отсутствует	отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	(8,0%)	(8,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		146 011	214 236	177 353
Дата предложения	16.10.2020	16.10.2020	16.10.2020	16.10.2020
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		146 011	214 236	177 353
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(11,06%)	(11,06%)	(11,06%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		129 863	190 541	157 738
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А	г. Москва, Лосевская ул., 7	г. Москва, Сиреневый бул., 54	г. Москва, 15-я Парковая ул., 20
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		129 863	190 541	157 738
Метро, удаленность от метро	м. Бабушкинская, в транспортной доступности	м. Бабушкинская, в транспортной доступности	м. Щелковская, в транспортной доступности	м. Первомайская, в транспортной доступности
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		129 863	190 541	157 738
Линия застройки	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		13,0%	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		146 745	190 541	157 738
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	842,4	1 288,3	617,3
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(12,0%)	(8,0%)	(15,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		129 135	175 298	134 077
Тип объекта	нежилое встроенно-пристроенное помещение (ПСН)	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка тип объекта, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		129 135		134 077

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
с35812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Источники: Анализ Исполнителя

Страница 42 из 112

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав площадей:				
	1-й этаж 1 483,3	465,7	793,9	417,0
	выше 1-го этажа, кв. м 105,8	-	-	-
	подвал, кв. м 1 337,7	376,7	494,4	200,3
	цоколь, кв. м -	-	-	-
	<i>Корректировка на этажность, %</i>	<i>(1,0%)</i>	<i>(3,0%)</i>	<i>(5,0%)</i>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	127 844	170 039	127 373
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
	<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	127 844	170 039	127 373
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	127 844	170 039	127 373
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
	<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	127 844	170 039	127 373
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
	<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	127 844	170 039	127 373
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
	<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	127 844	170 039	127 373
	<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торз)</i>	<i>26,0%</i>	<i>19,0%</i>	<i>28,0%</i>
	Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок	0,303	0,415	0,282
	Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС	141 752		
	Справедливая стоимость руб., с НДС	414 880 000		
	Справедливая стоимость руб., без НДС	345 733 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
с36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 43 из 112

Financial
Consulting
Group



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 (арендный бизнес)

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	-	0,10	0,71	1,71	2,71	3,71
Фактор дисконтирования		0,98	0,90	0,78	0,67	0,58
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	66	92	81	71	62
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	98	92	81	71	62
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	371				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	404				
Корректировка, %		-8,0%				

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 коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 09.01.2020 г., стр. 52) средняя величина скидки при продаже офисно-торговых свободного и смешанного назначений составляет 11,06%. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила 11,06%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся между ТТК и МКАД, располагаются в соседних районах, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей жилой застройкой, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в транспортной доступности от метро, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на 1-ю линию застройки:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 расположены на 1-й линии застройки некрупной второстепенной улицы, а объект-аналог №1 располагается внутри квартала, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 09.01.2020 г., стр. 54)
- ▶ **Отношение удельной цены объекта, расположенного на красной линии второстепенной улицы, к удельной цене такого же объекта, расположенного внутриквартально, составляет коэффициент 1,13.** Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 13%, рассчитанная следующим образом: $(1,13 - 1) * 100\%$

► **Корректировка на площадь:** стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 237, рис. 73). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения в г. Москве имеет следующий вид: $Y = 1,2354 * X^{-0,104}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	842,4	1 288,3	617,3
Удельная цена	0,54	0,61	0,59	0,63
Корректировка, %		-12,0%	-8,0%	-15,0%

Источники: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой встроенно-пристроенные нежилые помещения свободного назначения, в связи с чем применение корректировки не требуется

► **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 243, рис. 115).

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

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

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

Корректировка на этажность				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав площадей:				
	1-2 этажи, подвал	1-й этаж, подвал	1-й этаж, подвал	1-й этаж, подвал
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	465,7	793,9	417,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	376,7	494,4	200,3
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	0,51	0,55	0,62	0,68
Доля помещений выше 1-го этаже	0,04	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,46	0,45	0,38	0,32
Доля помещений в цоколе	0,00	-	-	-
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	0,87			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,69			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,78			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,85	0,86	0,88	0,90
Корректировка, %		1,0%	3,0%	5,0%

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 16.10.2020 12:47 GMT+03:00
с36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 45 из 112

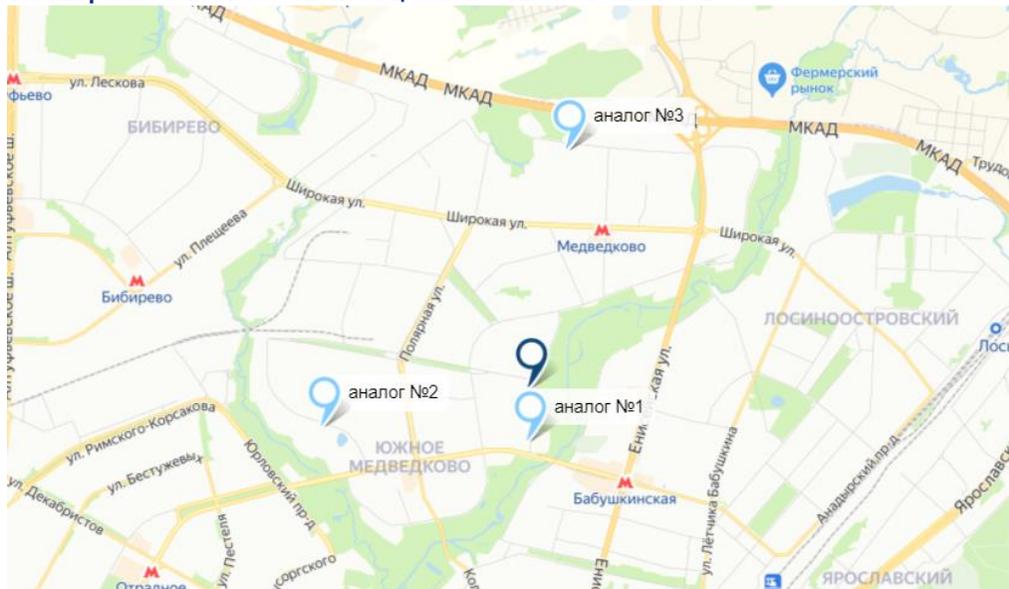
Financial
Consulting
Group



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



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
Объект-аналог №1: г. Москва, Сухонская ул., д. 1, стр. 2
Объект-аналог №2: г. Москва, Ясный проезд, 7
Объект-аналог №3: г. Москва, Студеный проезд, 8

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>) коэффициент арендопригодной площади для помещений розничной торговли составляет в среднем 0,90, для административных помещений 0,84, 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 объектами-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с помещениями оцениваемого объекта
- ▶ Величина ставки аренды оцениваемого объекта была рассчитана на базе среднего относительного показателя цены: руб./кв. м/год
- ▶ Расчет величины ставки аренды приведен в таблице далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А	г. Москва, Сухонская ул., д. 1, стр. 2	г. Москва, Ясный проезд, 7	г. Москва, Студеный проезд, 8
Тип объекта	нежилое встроенно-пристроенное помещение (ПСН)	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь, кв. м	2 926,8	536,0	400,0	600,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
Этаж расположения	1-2 этажи, подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Линия застройки	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	стихийная	имеется	имеется	имеется
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения	16.10.2020	16.10.2020	16.10.2020	16.10.2020
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		1 100 000	800 000	990 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		24 627	24 000	19 800
Контакты		7 983 666-53-47	7 983 666-32-62	7 983 666-32-62
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/242434293/	https://www.cian.ru/rent/commercial/240057420/	https://www.cian.ru/rent/commercial/240057572/

Источники:

Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
Страница 48 из 112

Financial
Consulting
Group



Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год., с НДС		24 627	24 000	19 800
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		24 627	24 000	19 800
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		24 627	24 000	19 800
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		24 627	24 000	19 800
Дата предложения	16.10.2020	16.10.2020	16.10.2020	16.10.2020
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		24 627	24 000	19 800
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		(8,52%)	(8,52%)	(8,52%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 529	21 955	18 113
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А	г. Москва, Сухонская ул., д. 1, стр. 2	г. Москва, Ясный проезд, 7	г. Москва, Студеный проезд, 8
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 529	21 955	18 113
Метро, удаленность от метро	м. Бабушкинская, в транспортной доступности	м. Бабушкинская, в транспортной доступности	м. Отрадное, в транспортной доступности	м. Медведково, 10-15 мин
Корректировка, %		-	-	(7,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 529	21 955	16 845
Линия застройки	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 529	21 955	16 845
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	536,0	400,0	600,0
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 529	21 955	16 845
Тип объекта	нежилое встроенно-пристроенное помещение (ПЧН)	ПЧН	ПЧН	ПЧН
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 529	21 955	16 845

Источники: Анализ Исполнителя

21 955
Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 49 из 112

Financial
Consulting
Group



Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	условно "1 этаж"	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 529	21 955	16 845
Наличие отдельного входа	-	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 529	21 955	16 845
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 529	21 955	16 845
Наличие парковки	стихийная	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 529	21 955	16 845
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 529	21 955	16 845
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии			
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 529	21 955	16 845
Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торговлю)		8,5%	8,5%	15,5%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,392	0,392	0,215
Ставка аренды для помещений 1-го этажа, руб./кв. м/год, с НДС		21 080		

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	21 080	0,87	18 339	1 688 057
1 этаж	1 483,3	1 290,5	21 080	1,00	21 080	27 202 644
Подвал	1 337,7	1 163,8	21 080	0,69	14 545	16 927 388
Итого	2 926,8	2 546,3				45 818 088

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
с36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
Страница 50 из 112

Financial
Consulting
Group



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 коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, АВN-Group, от 09.01.2020 г., стр. 52) средняя величина скидки при сдаче в аренду офисно-торговых свободного и смешанного назначений составляет 8,52%. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8,52%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся между ТТК и МКАД, располагаются в соседних районах, с хорошей транспортной доступностью и схожей окружающей жилой застройкой, следовательно, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, АВN-Group, от 09.01.2020 г., стр. 53). Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на удаленность от метро

объект оценки	объект-аналог				
	Зона прямой видимости	до 5 мин	5-10 мин	10-15 мин	в транспортной доступности
Зона прямой видимости	1,00	1,25	1,44	1,55	1,68
до 5 мин	0,80	1,00	1,15	1,24	1,34
5-10 мин	0,70	0,87	1,00	1,08	1,17
10-15 мин	0,64	0,81	0,93	1,00	1,08
в транспортной доступности	0,60	0,75	0,86	0,93	1,00

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на удаленность от метро

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности
Удаленность от метро	в транспортной доступности	в транспортной доступности	в транспортной доступности	10-15 мин
Удельная цена	1,00	1,000	1,000	0,930
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-7,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на 1-й линии второстепенных улиц, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **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 инженерно-техническое состояние здания:** здания, в которых расположены Объект оценки и объекты-аналоги, находятся в сопоставимом инженерно-техническом состоянии, следовательно не требуется применение корректировки
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки, так же как все объекты-аналоги обеспечены стихийной парковкой, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги обеспечены рекламным потенциалом (витринными окнами), следовательно применение 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 арендные каникулы на время проведения ремонтных работ и арендная ставка не изменится

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

- ▶ Расчет арендной ставки представлен ранее

Прогноз уровня загрузки

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

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- ▶ Действительный валовый доход составил 40 823 917 руб./год с НДС (45 818 088 * (1-10,9%))

Прогноз расходов

- ▶ Операционные расходы составили 8 201 438 руб./год с НДС (45 818 088 * 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:

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

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
 - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
 - R_p – премия за специфический риск
 - $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
 - $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент
- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату, максимально близкую к Дате оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 6,33%

- ▶ Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 2,50%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1			
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный				1	
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		4	1	-	1	2
Взвешенный итог		4	2	-	4	10
Сумма	20					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	2,50					
Итоговая премия за риск	2,50%					

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

где:

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



- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 219, табл. 139). Средний срок экспозиции для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в Москве составляет 8 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,22%
- Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,05%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,33%
Премия за специфический риск	2,50%
Премия за низкую ликвидность	4,22%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,05%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 31 год (2020 год – 1989 год). Соответственно, оставшийся срок равен 69 лет (100 лет – 31 год)
- Таким образом, норма возврата составила 0,00161492%

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, %	14,05%
Норма возврата, %	0,00161492%

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 10,05% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,33%
Премия за специфический риск	2,50%
Премия за низкую ликвидность	4,22%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	14,05%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,00161492%
Ставка капитализации	10,05%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
ПВД, руб./год с НДС	45 818 088
Недозагрузка, %	10,90%
ДВД, руб./год с НДС	40 823 917
Операционные расходы, руб./год с НДС	8 201 438
ЧОД, руб./год с НДС	32 622 479
Ставка капитализации, %	10,05%
Справедливая стоимость, с НДС	324 550 000
Справедливая стоимость, без НДС	270 458 000

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.		стр.
Общая информация	1	Приложения	58
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Основные факты и выводы	15		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки			
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	57		



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	345 733 000	0,5	
Доходный	270 458 000	0,5	
Итого			308 096 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обоснованно не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 16 октября 2020 г., составила:

308 096 000 (Триста восемь миллионов девяносто шесть тысяч) рублей, без НДС, округленно



стр.

Приложения

1. Декларация качества оценки	59
2. Список используемой литературы	60
3. Полисы страхования ответственности	61
4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	63
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	64
6. Фотографии Объекта оценки	65
7. Копии предоставленных документов	71
8. Информация из сети Интернет	100
9. Дополнительные материалы и расчеты	106



- ▶ 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 predeterminedenной стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения СМАО



Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

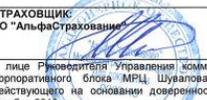


- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный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

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/0195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																													
г. Москва		27 ноября 2019 г.																											
<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	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шолохова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713058634, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525993.																												
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 108840, город Москва, город Троицк, Академическая площадь, дом 4, эт подпол пом 5 ком 3 ИНН: 7736549699																												
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																												
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы																												
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																												
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Франшиза не установлена (отсутствует) Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем безналичным перечислением на расчетный счет или в кассу Страховщика в сроки, указанные в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="414 706 973 835"> <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	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.																												
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. 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: <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено 																												

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	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. Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусматривающее 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.							
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.							
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.							
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному вынесению обзавещения и сплени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • 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 По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования. 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 указанному адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шолохова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="1408 721 1823 835"> <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> Сроки и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются 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. 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. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		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	Российская Федерация							
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.							
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Лихарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 15-80, эл. почта: LikharevTS@alfastrah.ru; - Коменков Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 59-73, эл. почта: KochenkovAA@alfastrah.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Сысорова Наталья Николаевна, эл. почта: nsysurova@fcg-partners.com Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.							
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.							
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	 Ситникова Артем Дмитриевич, действующего на основании Устава	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Рководителя «Управления коммерческого страхования Корпоративного блока» МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11859/18 от 27 октября 2018г.						

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00

c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 61 из 112

Financial

Consulting Group



Полисы страхования ответственности (2/2)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>											
г. Москва	27 ноября 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. 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>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056534, КПП 77021001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.</p>										
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461</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 пункте 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: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</p>										
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>										
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 44 000.00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) 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. 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.									
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам; возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>										
СТРАХОВОМ РИСК	<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>										
СТРАХОВОМ СЛУЧАЕ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный 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>										

	<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>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. По настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. 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"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); 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); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; 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. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<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: soe@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Дни выплаты страхового возмещения считаются днем 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. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</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. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двах) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарева Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Систрова Наталья Николаевна эл. почта: nsu@soe001@fr-partners.com 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 02.11.2019г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>
<p> Ситников Артем Дмитриевич</p>	<p> в лице Руководителя - Управления коммерческого страхования Корпоративного блока ПЧП Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от 27 октября 2018 г. (Договор (Правила страхования) (продолжение) - 0991R/776/90197/0857)</p>

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
 c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
 Страница 62 из 112
 Financial





Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
Страница 63 из 112



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания с прилегающей территорией



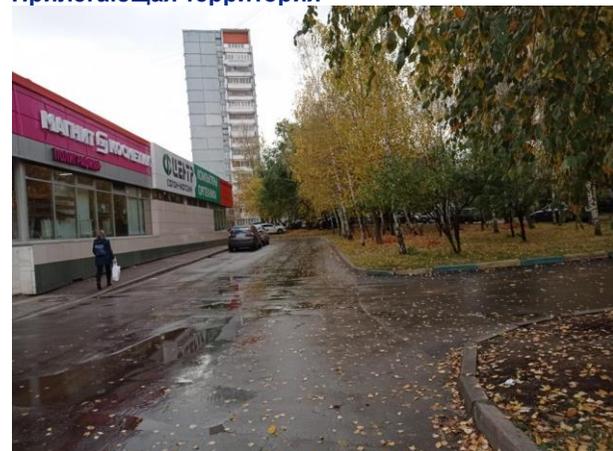
Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



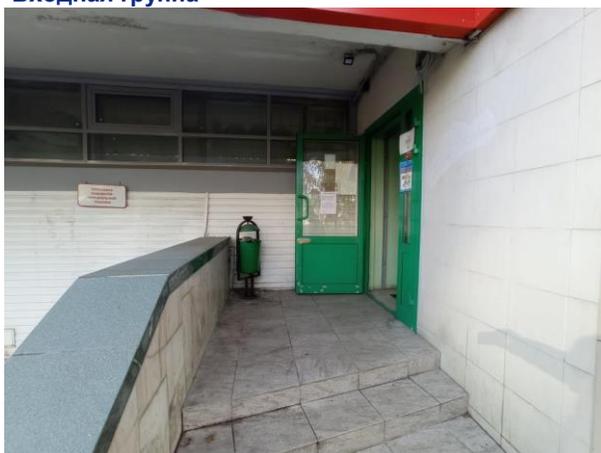
Адресный указатель



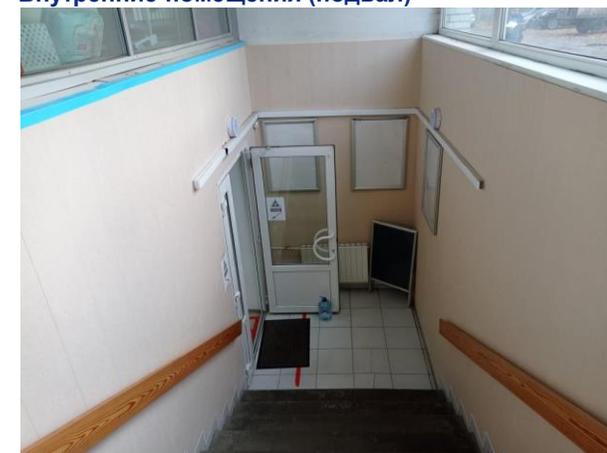
Входная группа



Входная группа



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



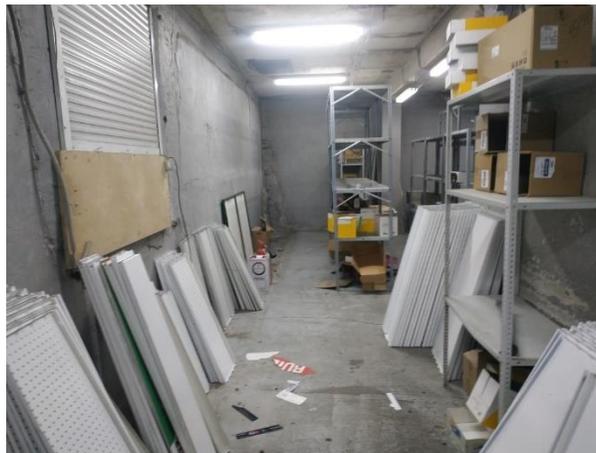
Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
 c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
 Страница 67 из 112



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
с36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
Страница 68 из 112



Внутренние помещения (1 этаж)



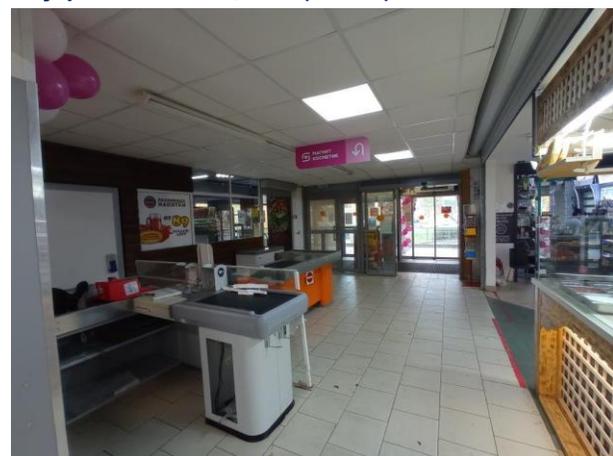
Внутренние помещения (1 этаж)



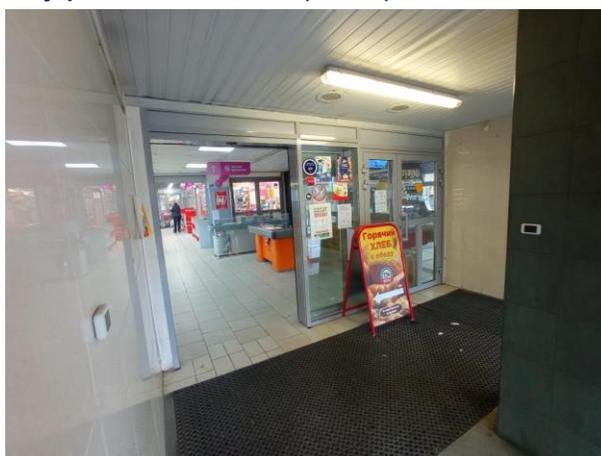
Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
с36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
Страница 69 из 112



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
 с36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
 Страница 70 из 112



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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

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 № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	
Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>	
14.04.2020 № 99/2020/324918438		
Кадастровый номер:	77:02:0004008:4817	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимость "АКТИВО ШЕСТЬ"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77:02:0004008:4817-77/002/2017-14 от 22.12.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	05.06.2017
	номер государственной регистрации:	77:02:0004008:4817-77/009/2017-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.04.2017 по 15.04.2027 года включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор от 25.04.2017 №МеФ_с/26568/17
	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
3.1.2.	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	

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 74 из 112

Financial
Consulting
Group



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.



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

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 Лигер -
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.)	9759,9	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 подвальных этажей)	16
вент. камер	101,7	Подвальных 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 экспликации к поэтажному плану

Начальник Ярошук Л.С. 19.04.2006 Подпись 

Исполнитель Мелвелева О.В. 19.04.2006 Подпись 



Экспликация от 28.06.2013 г.

Северо-Восточное ТЭТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

2 Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Сухонская ул., 7А стр. 1

Помещение N I Тип: Торговое последнее обследование 1.03.2006
Расширенное префекта от 14.03.2005 N 142-СН стр. 45

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

По адресу: Сухонская ул., 7А

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогаг. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.		в т.ч. лодж. балк. проч.			
	32	умывальная	5,3		5,3	торгов.	320		
	33	кладовая	5,7		5,7	торгов.	320		
	34	кладовая	5,7		5,7	торгов.	320		
	35	коридор	59,3		59,3	торгов.	320		
	36	пом. подсобное	21,3		21,3	прочая	303		
	36а	пом. подсобное	5,4		5,4	прочая	217		
	37	пом. подсобное	4,4		4,4	прочая	302		
	38	пом. подсобное	8,1		8,1	прочая	302		
	39	пом. подсобное	9,2		9,2	прочая	302		
	40	пом. подсобное	88,8		88,8	прочая	218		
	41	пом. подсобное	12,2		12,2	прочая	218		
	41а	шкаф встроенный	0,4		0,4	прочая	218		
	42	пом. подсобное	8,3		8,3	прочая	218		
	43	пом. подсобное	40,0		40,0	торгов.	218		
	44	склад	140,3	140,3		складс.	307		
	45	склад	53,1	53,1		складс.	307		
Итого по помещению			1337,7	597,0	740,7				
---Нежилые помещения всего			1337,7	597,0	740,7				
в т.ч. Торговые			531,5	190,6	340,9				
Складские			411,1	406,4	4,7				
Прочие			395,1		395,1				



02 22 13 0006434



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				
	2a	коридор	14,8		14,8				
	3	склад	70,0	70,0					
	3a	пом. подсобное	4,2		4,2				
	4	склад	73,3	73,3					
	5	склад	56,2	56,2					
	6	склад	30,8	30,8					
	6a	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					
	19a	шкаф встроенный	0,5		0,5				
	19b	шкаф встроенный	0,5		0,5				
	19a	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				
	23a	тамбур	39,7		39,7				
	24	коридор	11,3		11,3				
	24a	пом. подсобное	1,5		1,5				
	24b	лестница	12,4		12,4				
	25	электрощитовая	11,5		11,5				
	26	кабинет	10,4	10,4					
	26a	кабинет	2,6	2,6					
	27	кабинет	9,7	9,7					
	27a	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					
	34a	коридор	65,0		65,0				
	34b	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 (гиперпомещение)

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.
	2a	лаборатория	40,9	40,9				торгов.
	2	коридор	4,5		4,5			торгов.
	2a	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	39,3			
Прочие			395,1		395,1			

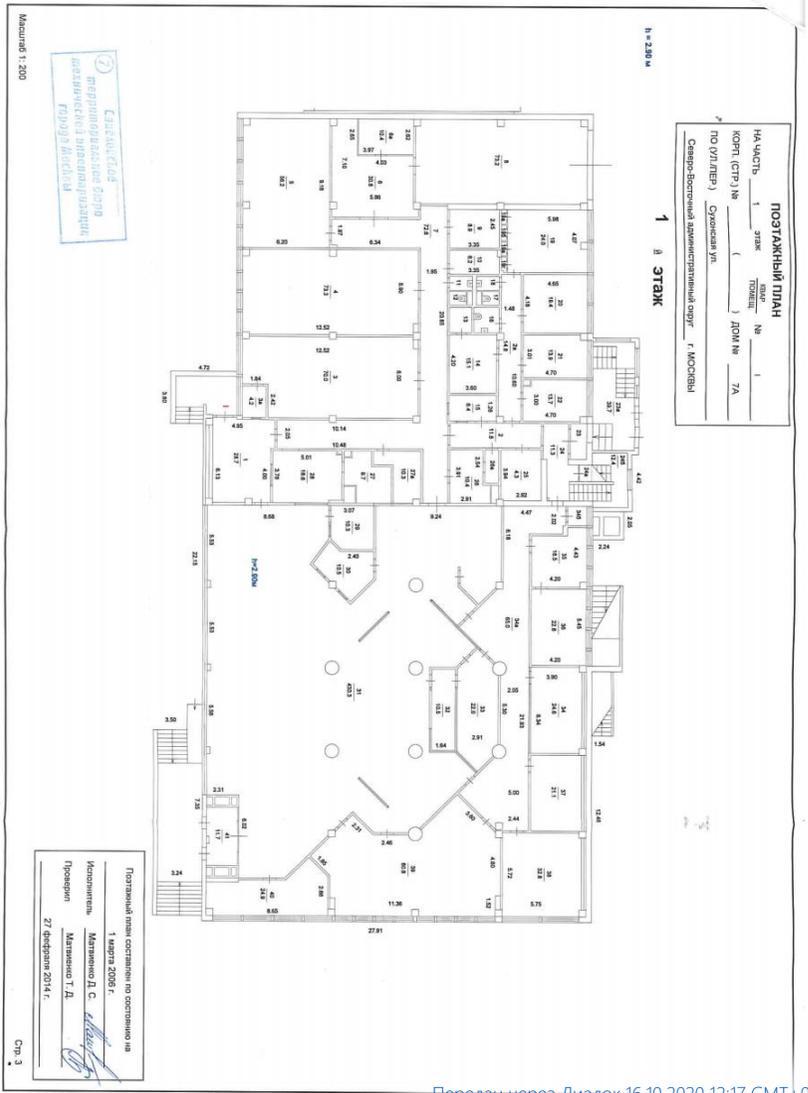
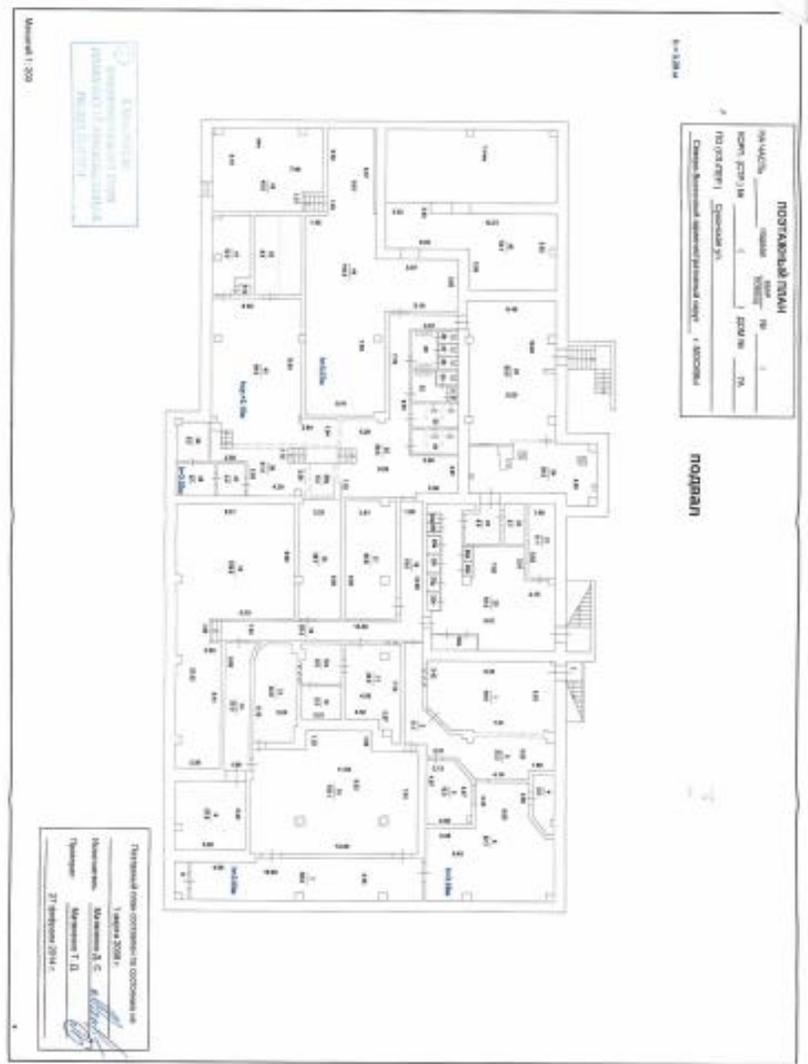
Проверено, пронумеровано и
 описано печатью 2 листов

Северо-Восточное
 Федеральное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

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



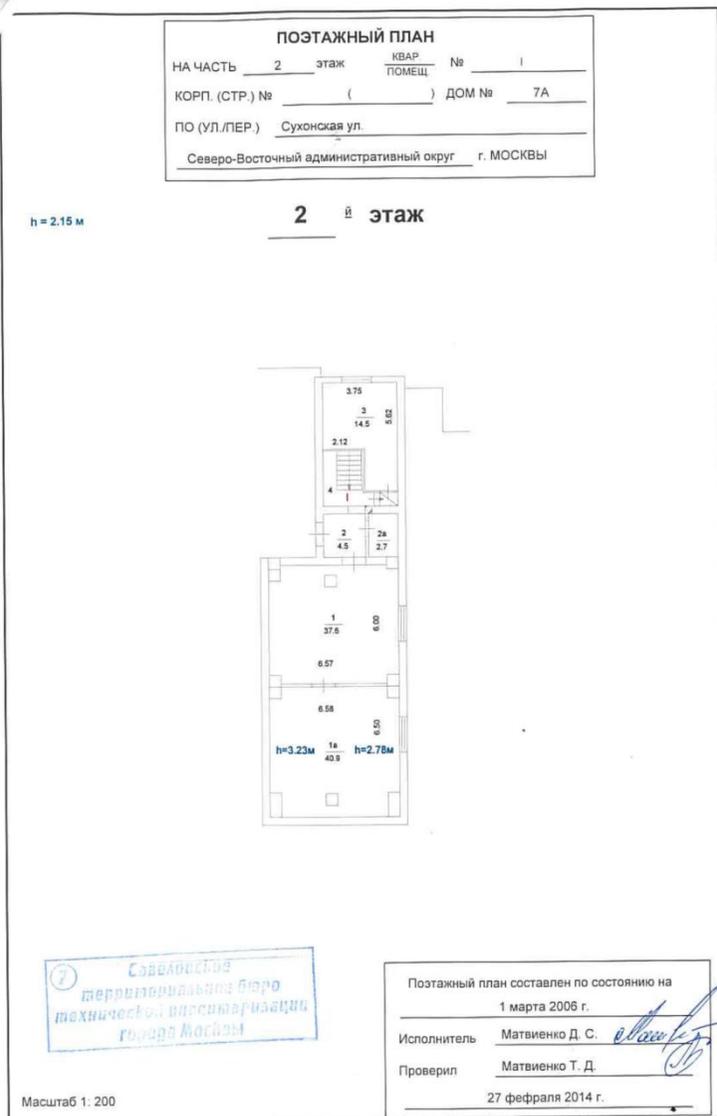
Поэтажный план по состоянию на 01.03.2006 г.



Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
Страница 79 из 112



Договор №МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г.



ДОГОВОР № МсФ_с/26568/17

г. Москва «25» апреля 2017 г.

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

Акционерное общество «ТАНДЕР», ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Леваневского, д.185, в лице Зайчкова 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 соглашение 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 Сухонская, 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. Москвы 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>2.1.1. 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>2.1.2. 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>2.1.3. Здание в течение всего срока будет находиться в надлежащем техническом, санитарно-эпидемиологическом состоянии, будет соответствовать требованиям законодательства в области пожарной безопасности.</p>
<p>2.1.4. Объект в течение всего срока аренды будет обеспечен 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>2.1.5. 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>2.1.6. 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>2.1.7. 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>2.1.8. 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>2.1.9. 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>2.1.10. 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>2.1.11. Объект в течение всего срока аренды будет соответствовать требованиям законодательства об</p>

Арендодатель



Арендатор



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>3. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА. ПОДГОТОВКА ОБЪЕКТА</p>
<p>3.1. Арендодатель обязан передать Объект Арендатору в течение 5 дней с даты подписания Договора по Акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон.</p>
<p>3.2. 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 электрическому, состав теплопотребляющих установок и документации о подключении к тепловым сетям, а также узлов учета электрической и тепловой энергии.</p>
<p>3.3. 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>3.4. 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, Утвержденный 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 оконечных устройств на системах вентиляции (лифтузоры, 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>3.5. 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>3.6. Возврат (передача) Объекта Арендатором Арендодателю осуществляется в следующем порядке: Арендатор уведомляет Арендодателя о дате и времени передачи Объекта путем направления письменного уведомления или 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>

Арендодатель



Арендатор



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 прекращается обязательство 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>
<p>4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>
<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"> • максимальной электрической мощности 100 кВт; • водоснабжение 2,25 м3/сут; • канализация хозяйственная 2,25 м3/сут; • горячее водоснабжение 0 м3/сут; • тепловой нагрузки 100 кВт на 1м2. <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"> • производить техническое обслуживание и требуемые испытания инженерных коммуникаций, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендодателя; • 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; • проводить периодическую поверку приборов учета и КИПиА.
<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 счет 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 счет 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 счет 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, 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 поддержания 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>4.1.16. В течение 5(Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса от Арендатора представлять последнему:</p> <ul style="list-style-type: none"> • необходимое для реализации прав и обязанностей Арендатора по Договору количество копий правоустанавливающих и других документов на Объект; • необходимую в соответствии с законодательством для осуществления Арендатором и/или его субарендаторами торговли, продления разрешения на торговлю и лицензий документацию.
<p>4.1.17. 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>4.1.18. В случае если после подписания Договора Объект будет передан в залог, Арендодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя о том, что в отношении Объекта заключен Договор. В случае если для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору потребуется согласие залогодержателя, Арендодатель обязуется получить и предоставить письменное согласие залогодержателя на передачу Объекта в аренду Арендатору на условиях Договора.</p>
<p>4.1.19. Самостоятельно и за свой счет изготовить технический план Объекта, в случае если это необходимо для целей государственного кадастрового учета и государственной регистрации Договора.</p>
<p>4.1.20. 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>4.1.21. 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>4.1.22. 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>4.2. Арендодатель имеет право:</p>
<p>4.2.1. Осуществлять осмотр Объекта с целью проверки соблюдения условий Договора в рабочее время без нарушения нормального режима деятельности Арендатора. Право на вход в Объект (за исключением торгового зала) предоставляется уполномоченным представителям Арендодателя или представителям уполномоченной Эксплуатирующей организации, список которых должен быть</p>

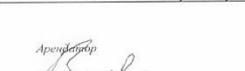
Арендодатель


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>4.2.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения арендной платы.</p>
<p>4.3. Арендатор обязуется:</p>
<p>4.3.1. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату согласно Договору.</p>
<p>4.3.2. Поддерживать надлежащее санитарное состояние Объекта, принимать меры пожарной безопасности, обеспечивать надлежащую эксплуатацию инженерных сетей, расположенных в Объекте.</p>
<p>4.3.3. Немедленно 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>4.3.4. Если Объект в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер окажется в аварийном состоянии, то Арендатор возмещает его своими силами и за счет своих средств, или возмещает причиненный ущерб в установленном законом порядке.</p>
<p>4.3.5. Не производить реконструкцию, перепланировку, капитальный ремонт Объекта, если при ее проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта, без письменного согласия Арендодателя.</p>
<p>4.3.6. Производить за свой счет текущий ремонт Объекта.</p>
<p>4.3.7. Самостоятельно и за свой счет, не позднее 12 (Двенадцати) месяцев после произведенной реконструкции, переоборудования и перепланировки осуществлять согласование реконструкции, переоборудования, перепланировки Объекта в установленном законодательством порядке, если указанная реконструкция, переоборудования, перепланировки Объекта производилась по инициативе Арендатора.</p>
<p>4.3.8. Соблюдать требования действующего законодательства о миграционном учете и пребывании на территории РФ граждан иностранных государств.</p>
<p>4.3.9. Соблюдать действующее законодательство в области тишины и не превышать предельно установленный уровень шума.</p>
<p>4.4. Арендатор имеет право:</p>
<p>4.4.1. Обозначать свое местонахождение в Объекте путем размещения вывески на фасадной части Здания, указательных табличек и т.д.</p>
<p>4.4.2. Устанавливать в Объекте сигнализацию и иные системы охраны.</p>
<p>4.4.3. Самостоятельно определять виды и формы фасада с предварительным письменным согласованием с Арендодателем, внутренней отделки и интерьера Объекта.</p>
<p>4.4.4. 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>4.4.5. 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 грузозно-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.
5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ
5.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату, которая состоит из: <ul style="list-style-type: none"> - <i>постоянной части арендной платы;</i> - <i>переменной части арендной платы.</i>
5.2. Постоянная часть арендной платы.
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 приложениями 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 лицензия 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.
6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА
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"> • в случае недостоверности заверений, гарантий, информации, которые были предоставлены Арендодателем Арендатору в Договоре или в связи с заключением Договора; • в случае если Арендатору лицензирующим органом будет отказано в выдаче лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, действие лицензии будет приостановлено, прекращено, лицензия будет аннулирована, возникает необходимость 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; • в случае если Арендодатель создает препятствия пользованию Объектом; • Объект имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены при передаче Объекта.
6.5. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке по причинам, не указанным в п. 6.4. Договора, с уведомлением Арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца до 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 автоматически продлевается 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.
7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Арендодатель  Арендатор 

Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 11

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
 c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
 Страница 85 из 112
 Financial



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 обязательств 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"> • требованиям к путям эвакуации и эвакуационным выходам; • требованиям к конструктивным элементам (перекрытия, стены, колонны, несущие элементы, перегородки и т. п.); • требованиям к противопожарной защите, <p>при условии нарушения Арендатором правил пожарной безопасности при переустройстве Объекта.</p>
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.
8. ФОРС-МАЖОР
8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, которое явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, 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 (заканым 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.
9. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И АРБИТРАЖ
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
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.
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.
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.
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.
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.
10.6. Недействительность каких-либо положений Договора не влечет недействительности Договора в целом.
10.7. Договор составлен на русском языке, подписан уполномоченными представителями Сторон, в 3 (три) экземплярах (в количестве экземпляров по количеству Сторон (по одному для каждой из Сторон) и один экземпляр для хранения в органе регистрации прав), имеющих одинаковую юридическую силу.
10.8. Для подтверждения аутентичности текста Договора все листы Договора подписаны (завизированы) Арендатором.
10.9. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора несет Арендатор.

II. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Ф-ЦЕНТР»

Адрес (место нахождения): 127642, г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А

Фактический адрес: 127642, г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А

Почтовый адрес: 127642, г. Москва, ул. Сухонская, дом 7А

ИНН: 7709164114 КПП: 771501001 ОГРН: 1027739279369

Расчётный счёт (рубли): 40702810600020002015

Банк: АО КБ «Флора-Москва»

Арендодатель



Арендатор



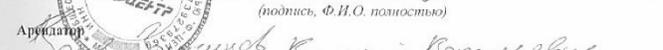
Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 14

Корреспондентский счёт: 3010181070000000831
БИК 044525831
адрес электронной почты: AlexKot@fcenter.ru
Телефон: +7 (495) 925-64-47
Факс: +7 (495) 925-64-47
АРЕНДАТОР: АО «Тандер»
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 канализации

Арендодатель  (подпись, Ф.И.О. полностью)

Арендатор  (подпись, Ф.И.О. полностью)

Арендодатель

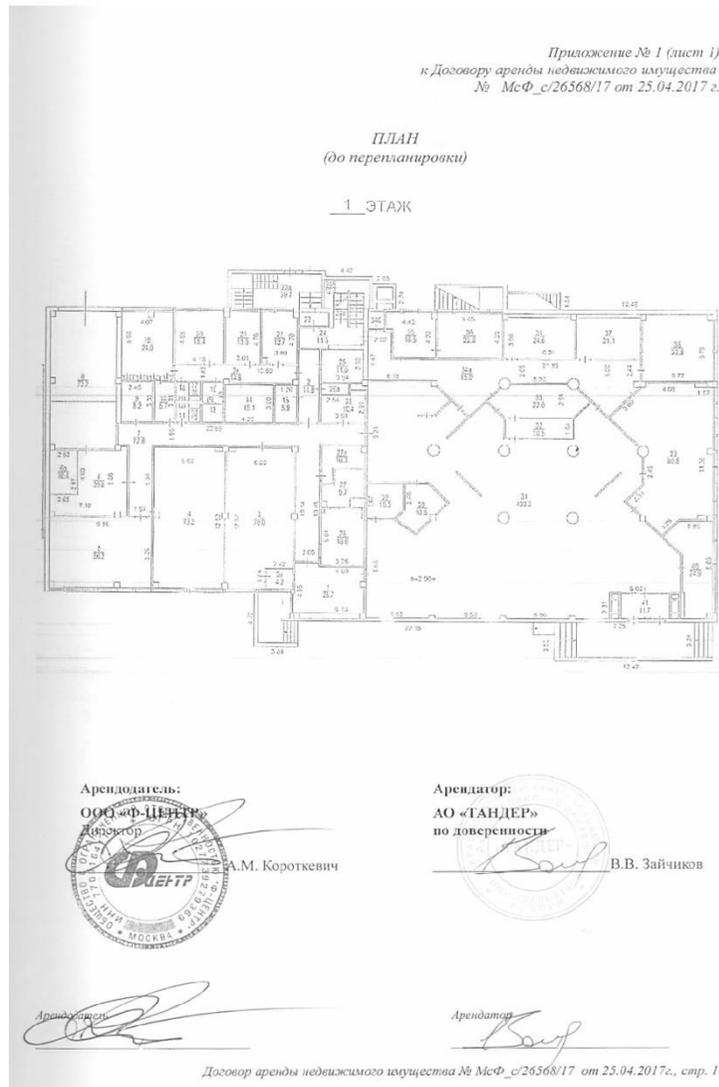


Арендатор



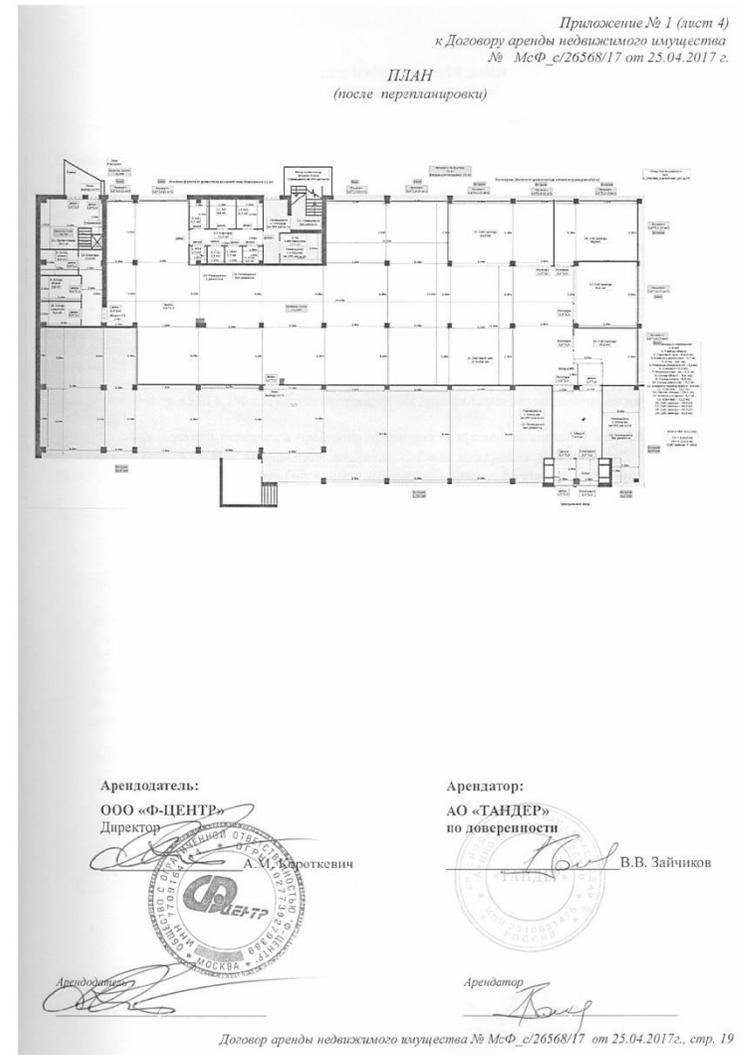
Договор аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017г., стр. 15





Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
с36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
Страница 88 из 112







Дополнительное соглашение №1 от 25.04.2017 г. к Договору недвижимого имущества №МсФ_с/26568/17 от 25.04.2017 г.

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

г. Москва

«25» апреля 2017.

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

Акционерное общество «ТАНДЕР», ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 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 Георгиевны, нотариусом Краснодарского нотариального округа, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые далее при совместном упоминании Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г. о нижеследующем:

1. п.1.1 Договора изложить в следующей редакции:

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

Нежилое помещение, назначение: общей площадью 911,5 кв.м. на плане: этаж 1, помещение I комнаты: часть помещения 1, 2а, часть помещения 3, часть помещения 4, 7-15, 17-19, 19а, 19б, 19в, 19г, 22, 27, 27а, часть помещения 28, 29, часть помещения 30, часть помещения 31, 32, 33, 34, 34а, 34б, 36, 35, 37, 38 часть помещения 39, в здании с кадастровым номером: 77:02:0006004:1010, расположенное на 1-м этаже нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0006004:1010, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Сухонская,7А. Расположение и размеры установлены на поэтажном плане (приложение № 1 к настоящему дополнительному соглашению).

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

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

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

Арендодатель:



А.М. Короткевич

Арендатор:

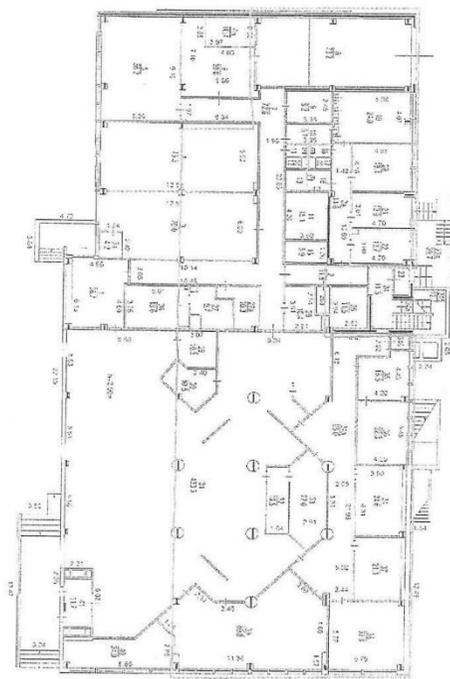
АО «ТАНДЕР»
по доверенности

В.В. Зайчиков

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

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

контур границ помещения, передаваемого в аренду АО "Тандер" выделен красным цветом



1 ЭТАЖ

Арендатор:



А.М. Короткевич

АО «ТАНДЕР»
по доверенности

В.В. Зайчиков



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

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (ВОЗВРАТА)
к договору аренды нежилого помещения № МсФ_с/26568/17 от «25» апреля 2017 г

г. Москва

«25» апреля 2017 г

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

Акционерное общество «ТАНДЕР», ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 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 в соответствии со ст. 655 ГК РФ составили настоящий акт приема-передачи(возврата) недвижимого имущества:

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

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

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

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

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

4. Подпись сторон:

ООО «Ф-ЦЕНТР»
Директор

А.М. Короткевич

АО «ТАНДЕР»
по доверенности

В.В. Зайчиков

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

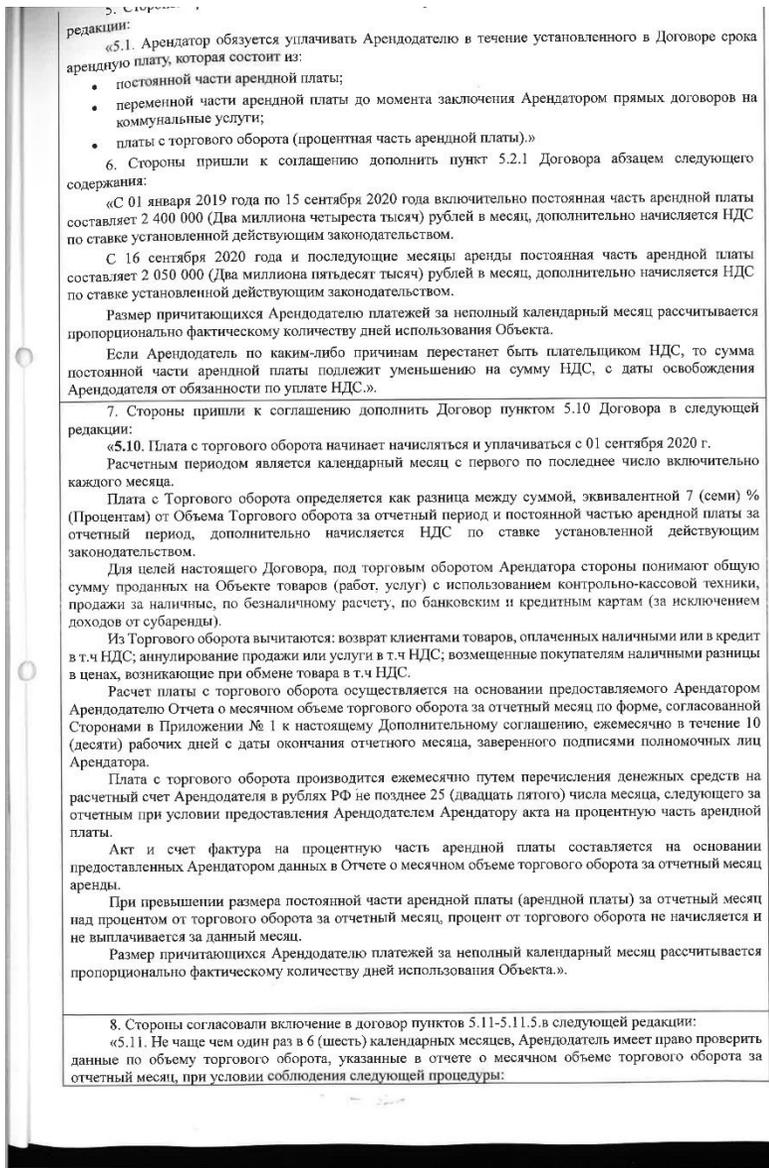
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2 к Договору аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 25 апреля 2017 г.	
г. Москва	«17» сентября 2020 года
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»), ИНН 7728142469, ОГРН 1027739292283, действующее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 22.09.1998 года, №21-000-1-00028, в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Ангипова Н.Н., действующего на основании Доверенности №178/19 от 20.12.2019 г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и</p> <p>Акционерное общество «ТАНДЕР», ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, место нахождения (адрес): 350002, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Леваневского, дом 185, в лице Тузова Владимира Михайловича, действующей на основании доверенности 77 АГ 2861989 от 08 мая 2020 года, зарегистрированной в реестре за № 77/792-и/77-2020-1-844, удостоверенной Рудовым Андреем Викторовичем нотариусом г. Москвы, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые далее при совместном упоминании «Стороны», считая достигнутым соглашением обо всех существенных условиях, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к Договору аренды недвижимого имущества № МсФ_с/26568/17 от 28.04.2017 г. (далее по тексту Договор), о нижеследующем:</p>	
<p>1. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 1.2 Договора абзацем следующего содержания: «Объект будет использоваться Арендатором для организации розничной торговли продовольственными товарами, а также иными сопутствующими смешанными группами товаров, в том числе алкогольной и спиртосодержащей продукцией, с возможностью размещения административных, складских и подсобных помещений, оказания услуг».</p>	
<p>2. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 1.2.1 следующего содержания: «1.2.1. Стороны согласовали что для размещения Арендатором в Объекте магазина «Магнит», Арендатор занимает помещения в составе Объекта, указанного в п. 1.1. Договора общей площадью 695,7 кв.м. Граница магазина «Магнит» отражены и согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Дополнительному соглашению.</p>	
<p>Стороны согласовали что для размещения Арендатором в Объекте магазина «Магнит Косметик», Арендатор занимает помещения в составе Объекта, указанного в п. 1.1. Договора общей площадью 215,8 кв.м. Граница магазина «Магнит Косметик» отражены и согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Дополнительному соглашению.</p>	
<p>Арендатор обязуется перед проведением строительно-монтажных работ в Объекте, связанных с реконструкцией, перепланировкой и переоборудованием в целях установления границ магазинов «Магнит» и «Магнит Косметик», получить согласие Арендодателя на проведение ремонтных работ в соответствии с Приложением № 6 к настоящему Дополнительному соглашению, в объемах, определенных Приложениями № 4 и 5 к настоящему Дополнительному соглашению.»</p>	
<p>3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 4.3.7. Договора в следующей редакции: «4.3.7. Самостоятельно и за свой счет, после произведенной реконструкции, переоборудования и перепланировки осуществлять согласование реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта в установленном законодательством порядке и внесение в ЕГРН изменений в связи с этим, если указанная реконструкция, переоборудование, перепланировка Объекта производилась по инициативе Арендатора. Указанный в настоящем пункте срок может быть продлен по соглашению Сторон. В указанном случае Арендатор несет все расходы: по подготовке технической/проектной документации реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта; по процедуре согласования/указания реконструкции, переустройства, переоборудования и перепланировки Объекта во всех органах, предусмотренных законодательством; по получению технического паспорта и иных документов на измененный Объект; по внесению в ЕГРН изменений в связи с изменением параметров Объекта; по оплате штрафных санкций, наложенных компетентными органами в связи с реконструкцией, переустройством, переоборудованием и перепланировкой Объекта.</p>	
<p>В случае неисполнения Арендатором обязанности, установленной абзацем первым настоящего пункта Договора в предусмотренные сроки, Арендодатель имеет право произвести все указанные работы самостоятельно и потребовать компенсацию стоимости произведенных работ и расходов с Арендатора.</p>	
<p>4. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 4.3.10. Договора в следующей редакции: «4.3.10. Арендатор обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять сухую и влажную уборку части помещения площадью 20 кв.м., не реже 2 (двух) раз ежедневно, как оно определено в Приложении № 3 к настоящему Дополнительному соглашению».</p>	

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
с36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

Страница 94 из 112

Financial

Consulting
Group



Приложение № 1
к Дополнительному соглашению от 17.09.2020 г.
к Договору аренды недвижимого имущества №_МсФ_с/26568/17_от 25 апреля 2017 г.

ФОРМА

Отчет о месячном объеме валового товарооборота

Куда: _____
(Арендодатель)

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

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

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

Форма согласована:

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

Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности
_____ Тузов В.М.

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению от 17.09.2020 г.
к Договору аренды недвижимого имущества №_МсФ_с/26568/17_от 25 апреля 2017 г.

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

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

Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности
_____ Тузов В.М.

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00

c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9

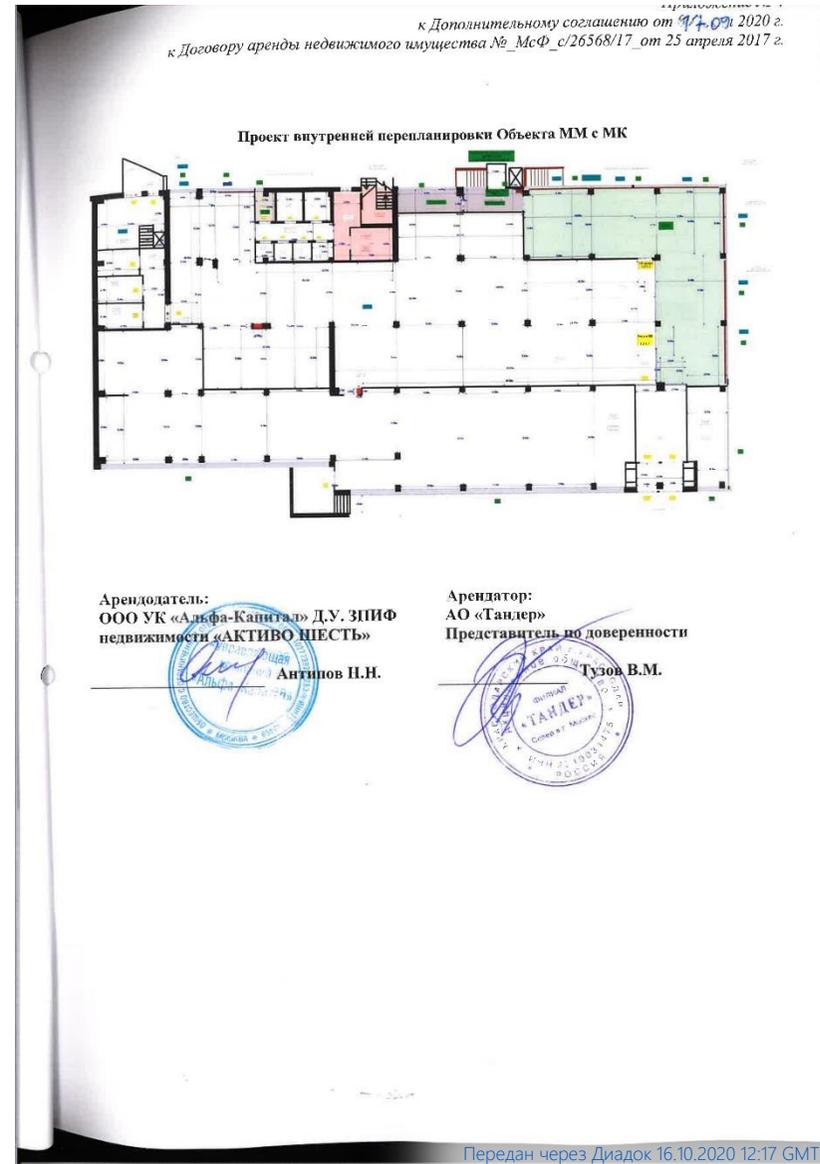
Страница 96 из 112

Financial

Consulting

Group





Приложение № 7
к Дополнительному соглашению от 14.09.2020 г.
к Договору аренды недвижимого имущества №_МсФ_с/26568/17_от 25 апреля 2017 г.

Расчет стоимости ремонтных работ (РСР)/Смета

№п/п	Наименование работ	Бюджет в руб. (без НДС)	Бюджет в руб. (с учётом НДС)
1. Общестроительные работы			
1	Металлоконструкции	19 031,36	22 837,63
2	Бетонные работы	6 112,15	7 334,58
3	Стены и перегородки	469 342,09	563 210,51
5	Двери	80 615,72	96 738,86
6	Окна	138 687,01	166 424,41
7	Устройство потолка	184 943,89	221 932,67
8	Фасад	284 077,18	340 892,62
9	Полы	71 039,57	85 247,48
2. Внутренние инженерные сети			
1	Водоснабжение, канализация	8 108,09	9 729,71
3	Электромонтажные работы	694 766,83	833 720,22
4	Вентиляция	44 732,15	53 678,58
6. Противопожарные мероприятия			
1	Охранно-пожарная сигнализация	107 578,13	129 093,75
7. Инженерное оборудование			
1	Сплит-системы	149 425,63	179 310,75
8. Документация			
1	Документация	64 092,91	76 911,49
2	Выполнение расчетов пожарных рисков	66 666,67	80 000,00
4	Разрешительная документация на реконс	316 400,50	379 680,60
7	Проект ОПС	9 778,46	11 734,15
9. Работы по спецификации			
1	Работы по спецификации	87 732,50	105 279,00
Итого		2 803 130,83	3 363 757,00

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

Антипов Н.Н.

Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности

Тузов В.М.

Приложение № 6
к Дополнительному соглашению от 14.09.2020 г.
к Договору аренды недвижимого имущества №_МсФ_с/26568/17_от 25 апреля 2017 г.

Согласие Арендодателя на проведение ремонтных работ (РСР)

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

« _____ » _____ 2020г.

Подпись

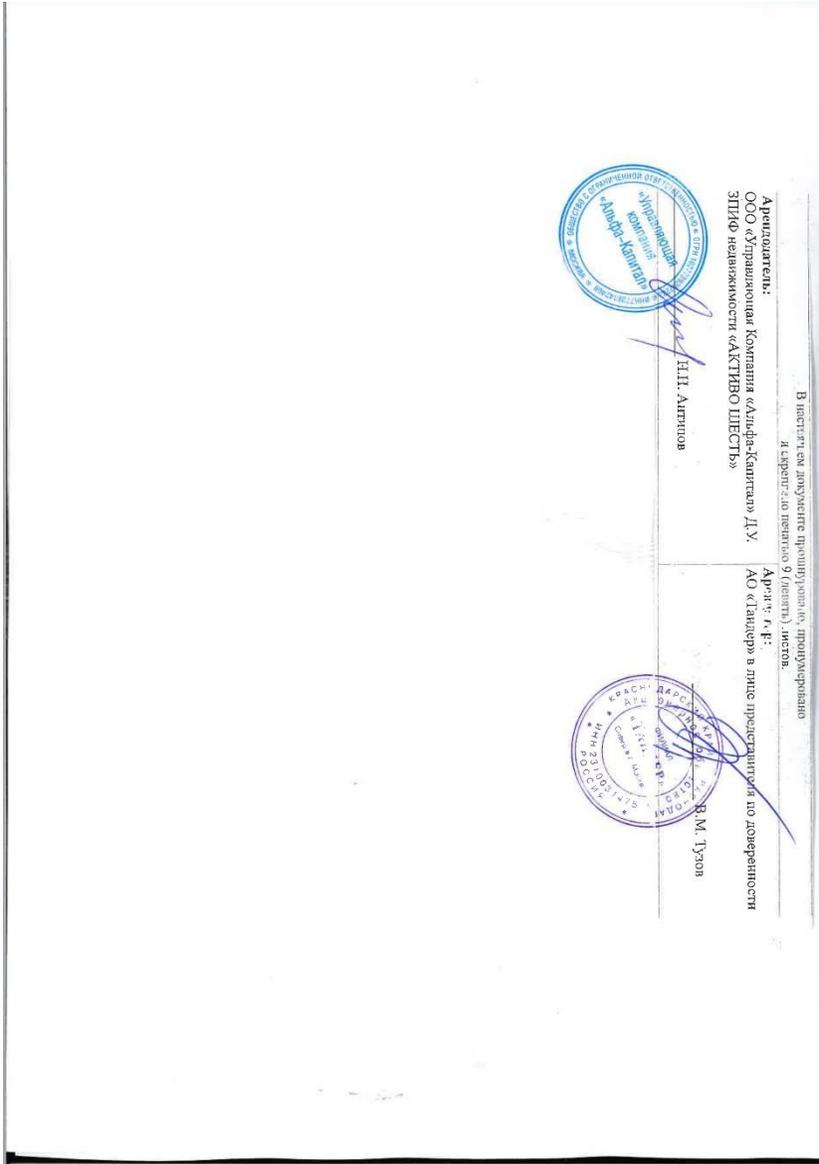
Ф.И.О. полностью

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

Антипов Н.Н.

Арендатор:
АО «Тандер»
Представитель по доверенности

Тузов В.М.



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/242334935/ 🔍 ☆ ⚡ 🔄 📄 🗨️ 👤 ⋮

Торговая площадь, 842 м²

Москва, СВАО, р-н Ярославский, Лосевская ул., 7 [На карте](#)
 📍 Бабушкинская · 10 мин. на транспорте

❤ В избранное 🔄 📄 🗨️ 📧 ⚠ Пожаловаться



📷 3 фото

842 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Продажа торгового помещения 842 м² на ул. Лосевская, д. 7 (10 минут транспортом от м. Бабушкинская). 1 линия домов.

Первый этаж - 465,7 м², подвал - 376,7 м², отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 2,85 - 2,95 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 80 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Есть алко лицензия.

Помещение располагается в центре жилого массива.

123 000 000 ₹ ▾
146 081 ₹ за м²

✓ PRO
Malina Property
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Ещё 539 объектов

+7 901 221-01-91

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
 c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
 Страница 100 из 112

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/242437003/
🔍 ☆ ⚡ 📄 ⚙️ 👤

Торговая площадь, 1 288 м²

Москва, ВАО, р-н Восточное Измайлово, Сиреневый бул., 54 [На карте](#)
 М Щелковская · 5 мин. на транспорте

❤ В избранное
↻
✂
📄
📧
🔗
⚠ Пожаловаться



5 фото











1 288 м²

Площадь

1 из 11

Этаж

Свободно

Помещение

Продажа торгового помещения 1 288 м2 с арендатором супермаркет "Пятерочка" на ул. Сиреневый бульвар, д. 54 (5 минут транспортом от м. Щелковская). 1 линия домов.

Первый этаж - 793,9 м2, подвал - 494,4, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 50 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор: супермаркет "Пятерочка" - первый этаж, долгосрочный договор аренды до 2025 года, подвал - "Мастерская по ремонту одежды", "Зоомагазин", "Парикмахерская" и другие, месячный арендный поток - 3 000 000 рублей, окупаемость

Отзыв о сайте

300 000 000 Р

232 920 Р за м²

✉ Следить за изменением цены

УСН

✓ PRO

Malina Property

Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Ещё 539 объектов



+7 901 221-01-91

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
 c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
 Страница 101 из 112

© 2020 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial
 Consulting
 Group



101

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/205217646/ 🔍 ☆ ⚡ 📄 🛠️ 👤

Торговая площадь, 617 м²

Москва, ВАО, р-н Восточное Измайлово, 15-я Парковая ул., 20 [На карте](#)
 🏠 Первомайская · 18 мин. пешком 🏠 Щелковская · 29 мин. пешком

❤️ В избранное 🔄 📄 🖨️ 📧 📞 🚩 Пожаловаться



📷 7 фото



617 м²
Площадь

1 из 14
Этаж

Свободно
Помещение

119 000 000 Р ↓

192 869 Р за м²

PRO
СИГМА ИНВЕСТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1990 года
 Ещё 278 объектов

+7 981 666-14-22
+7 983 666-10-50

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! БЕЗ комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 617 м² - высоколиквидный ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 9,5 ЛЕТ !!! В настоящее время помещение занимает СЕТЕВОЙ продуктовый супермаркет МАГНИТ. Арендный поток составляет 1 100 000 рублей в месяц, договор аренды - 7 лет от декабря 2018 года, индексация - 5 %. УСН. Коммунальные платежи и электричество оплачиваются арендатором отдельно. Встроено-пристроенное торговое помещение расположено на пересечении центральных улиц, первая линия домов, высокий пешеходный и автомобильный трафик. Панорамные витрины, отдельный вход, зона разгрузки. Мощность - 60 кВт. Помещение расположено в плотном спальном жилом массиве. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

🗣️ Отзыв о сайте

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

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
 c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
 Страница 102 из 112

Financial
 Consulting
 Group



Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻
🔒 cian.ru/rent/commercial/242434293/
🔍 ☆ ⚡ 🔄 📄 ⚙️ 👤

Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Сухонская ул., 1С2 На карте

📍 Бабушкинская

❤️ В избранное
↻
✍️
📄
📱
🔗
⚠️ Пожаловаться



4 фото

536 м²

Площадь

1 из 1

Этаж

Свободно

Помещение

1 100 000 Р/мес.

24 627 Р за м² в год

✔️ PRO

S5D

Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Ещё 1064 объекта

+7 983 666-53-47

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

Лот 6526.

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

Прилегающая земля в аренде, назначение под торговлю (общепита нет). Рядом парковка на 10 м/м.

Технические характеристики:
Отдельно стоящее здание, площадью 536 кв.м, все в одном уровне.
Высота потолков более 3.2 метров, витринное остекление по периметру.
ГВС, ХВС, водоотведение, 150 кВт электроэнергии.

Коммерческие условия:
Площадь: 536 м2

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

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
Страница 103 из 112



Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻
🔒 cian.ru/rent/commercial/240057420/
🔍 ☆ ⚡ 📄 🛠️ 👤

Свободное назначение, от 50 до 400 м²

Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Ясный проезд, 7 [На карте](#)

📍 Отрадное · 3 мин. на транспорте 📍 Бабушкинская · 3 мин. на транспорте

📍 Бибирево · 8 мин. на транспорте

❤️ В избранное
🔗
📄
📁
📧
📞
🚩 Пожаловаться



8 фото








от 50 до 400 м²

Площадь

1 из 9

Этаж

Свободно

Помещение

Доступные площади

50 м ²	26 400 Р за м ² /год	110 000 Р/мес
400 м ²	24 000 Р за м ² /год	800 000 Р/мес

Сдается помещение свободного назначения в районе Южное Медведково. Находится в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, в густо-населенном районе. Первая линия домов. Помещение находится в пристройке к дому, имеется отдельный вход. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Общая площадь помещения 400 кв.м. Высота потолков 4 метра. Планировка, смешанная с большим залом 213,2 кв.м и кабинетами. Рассматриваем под медицинскую деятельность, аптека, оптика, центр сдачи анализов, косметология, медицинские центры. На компании собственника есть медицинская лицензия, рассмотрим возможность работы под компанией собственника.

от 110 000

до **800 000 Р/мес.**

от 24 000 Р за м² в год

📧 Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

PRO

Александр Шульга

Носорог

3.0 ★★★★★ 2 отзыва

Опыт работы с 2014 года

Еще 20 объектов

+7 983 666-32-62

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
 c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
 Страница 104 из 112

© 2020 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial
 Consulting
 Group



104

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻
🔒 cian.ru/rent/commercial/240057572/
🔍 ☆ ⚡ 📄 ⚙️ 👤

Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Студеный проезд, 8 [На карте](#)
📍 Бабушкинская · 6 мин. на транспорте 📍 Медведково · 8 мин. пешком

❤️ В избранное
↩️
✍️
📄
🖨️
🔗
⚠️ Пожаловаться



📷 11 фото

от 92 500
до 990 000 ₽/мес.

от 19 800 ₽ за м² в год
📧 [Следить за изменением цены](#)
 УСН; без комиссии

✔️ PRO

Александр Шульга
 Носорог
 3.0 ★★★★★ 2 отзыва
 Опыт работы с 2014 года
 Ещё 20 объектов

+7 983 666-32-62

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

от 50 до 600 м²
Площадь

1 из 12
Этаж

Свободно
Помещение

Доступные площади

50 м²	22 200 ₽ за м²/год	92 500 ₽/мес
600 м²	19 800 ₽ за м²/год	990 000 ₽/мес

Сдается помещение свободного назначения в районе Северное Медведково. Общая площадь 600 кв.м. Находится в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, в густонаселенном районе. Первая линия домов. Планировка, смешанная с большим залом 376кв.м. и кабинетами. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Рассматриваем под медицинскую деятельность, аптека, оптика, центр сдачи анализов, косметология, медицинские центры. На компании собственника есть медицинская лицензия, рассмотрим возможность работы под компанией собственника.

😊 [Отзыв о сайте](#)

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

Передан через Диадок 16.10.2020 12:17 GMT+03:00
 c36812a8-9ced-4a57-b660-8e881b2cc5f9
 Страница 105 из 112

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	11,06	09,22	12,70
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	8,52	06,92	13,56

2 Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,09	1,02	1,12

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	1,01	1,07

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,20

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,12	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,11	1,06	1,21

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

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

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,25	1,44	1,55	1,68
	до 5 мин	0,80	1,00	1,15	1,24	1,34
	от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,08	1,17
	от 10 до 15 мин	0,64	0,81	0,93	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,60	0,75	0,86	0,93	1,00



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, усредненные 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	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	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

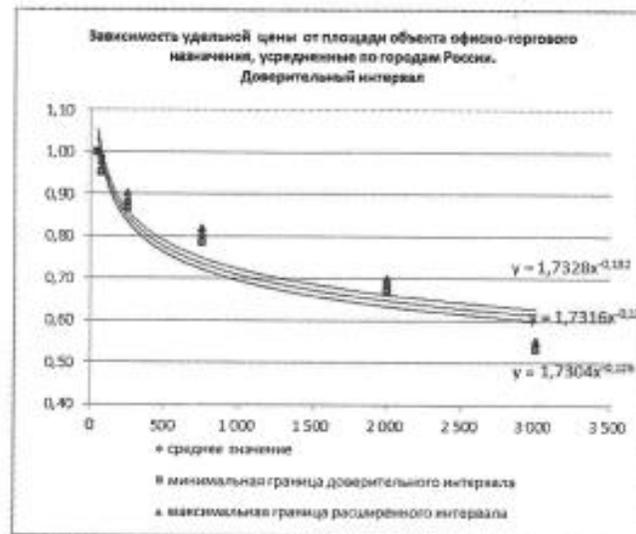


Рис. 48¹²

¹² 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



3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

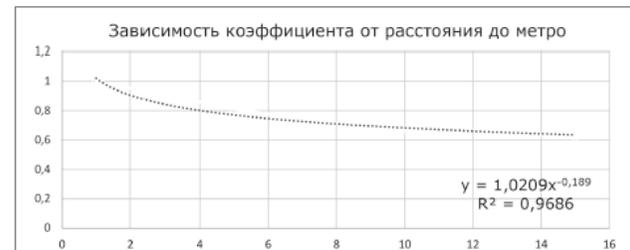
Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		от	до
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотрендовая 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	
		от	до
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,4%	25,2%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	19,4%	12,8%	26,1%



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

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		от	до
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,20	1,15	1,32
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некружной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,13	1,07	1,20

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000-5000	5000>
	<100	1,00	1,14	1,27	1,39	1,55	1,68	1,84
	100 - 300	0,88	1,00	1,11	1,22	1,36	1,48	1,62
	300 - 500	0,79	0,90	1,00	1,10	1,22	1,33	1,46
	500 - 1000	0,72	0,82	0,91	1,00	1,11	1,21	1,32
	1000 - 2000	0,65	0,74	0,82	0,90	1,00	1,09	1,19
	2000-5000	0,59	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09
	5000>	0,54	0,62	0,69	0,76	0,84	0,91	1,00



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 недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов 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

**Типичные сроки экспозиции по данным
сотрудников банков**

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

Таблица 139

№	Город	Типичный срок экспозиции, мес.					
		Активный рынок			Неактивный рынок		
		Среднее	Доверительный интервал		Среднее	Доверительный интервал	
1	Ростов-на-Дону	8	7	8	15	14	15
2	Краснодар	8	7	8	14	13	14
3	Санкт-Петербург	8	8	8	15	14	16
4	Красноярск	7	7	7	13	13	14
5	Екатеринбург	7	6	7	13	12	14
6	Воронеж	6	6	7	14	13	14
7	Тюмень	7	7	7	14	13	14
8	Пермь	7	6	7	12	12	13
9	Тверь	7	7	7	13	12	13
10	Саратов	8	7	8	13	13	14
11	Омск	7	7	7	14	14	15
12	Сыктывкар	9	8	9	-	-	-
13	Тула	8	7	8	14	14	15
14	Новосибирск	-	-	-	13	13	14
15	Владивосток	7	7	7	14	13	14
16	Челябинск	7	6	7	12	12	13
17	Благовещенск	7	7	7	12	12	13
18	Ставрополь	-	-	-	-	-	-
19	Смоленск	-	-	-	-	-	-
20	Одинцово	7	7	8	15	15	16
21	Курск	-	-	-	14	13	15
22	Астрахань	7	7	8	14	13	15
23	Рязань	8	8	8	15	14	16
24	Оренбург	8	8	9	-	-	-
25	Москва	8	7	8	13	12	14
26	Иркутск	8	8	8	16	15	17
27	Абакан	8	8	9	16	15	17
28	Самара	9	8	9	16	15	17





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

Подписи отправителя:	 Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	010050CD00E6AB05B443A4E74A3434AFED с 26.06.2020 15:17 по 26.09.2021 15:17 GMT+03:00	16.10.2020 12:17 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

**Ожидается ответная
подпись**